



**Město Třinec**  
Jablunkovská 160, 739 61 Třinec

2012/05/331/UI/D2

**Dodatek č.2 k nájemní smlouvě**  
*(úplné znění nájemní smlouvy ve znění všech platných  
dodatků a změn)*

**1. Město TŘINEC**

adresa: Městský úřad Třinec  
Jablunkovská 160, 739 61 Třinec  
zastoupeno: RNDr. Věra Palkovská, starostka města  
IČ: 002 97 313  
DIČ: CZ00297313  
bankovní spojení: Komerční banka Frýdek-Místek, expozitura Třinec,  
č.ú. [REDACTED]

dále jen „**pronajímatel**“

**2. Centrum sociální pomoci Třinec, příspěvková organizace**

zaevidovaná v Obchodním rejstříku dne 01.01.2006 pod č. Pr 997

adresa: 739 61 Třinec, Máchova 1134  
IČ: 75055473  
zastoupeno: Bc. Alenou Kostkovou, ředitelkou

dále jen „**nájemce**“



*Tento dodatek obsahuje úplné znění nájemní smlouvy č. 2012/05/331/UI ze dne 03.09.2012 ve znění všech platných dodatků a nahrazuje původní znění nájemní smlouvy ve znění pozdějších dodatků.*

### I.

1. Nájemní smlouvou č. **2012/05/331/UI ve znění platných dodatků** přenechal pronajímatel nájemci do nájmu byt č. **2 v 1. podlaží** domu čp. **633, Třinec - Lyžbice, Tyršova** o velikosti **1+1 s příslušenstvím** (dále jen „byt“).

na dobu určitou do **02.03.2014**

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

### II.

1. Nájemce je oprávněn využívat tento byt pro své klienty azylového domu pro matky (rodiče s nezaopatřenými dětmi, těhotné ženy), a poskytnout jim přechodné ubytování a podporu k překonání nepříznivé situace spojené se ztrátou bydlení. Podporují klienty v rozvoji nezávislosti, samostatnosti a potřebných dovedností a motivují k zajištění vlastního bydlení. Z tohoto důvodu pronajímatel i nájemce konstatují, že tato nájemní smlouva je uzavírána dle obecných ustanovení týkajících se nájmu, tj. dle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník a zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu dle § 2235 a násl. se nepoužijí.
2. Účastníci si sjednávají jako účel nájmu bydlení 3.osob v tomto bytě, kterými jsou ke dni uzavření smlouvy:



3. Pronajímatel tímto souhlasí, že nájemce může k bytu zřídit osobě uvedené v bodu.2 tohoto článku užívací právo.
4. Nájemce prohlašuje, že si byt prohlédl a seznámil se s jeho technickým stavem před uzavřením této smlouvy. Účastníci shodně prohlašují, že byt je plně způsobilý k bydlení.

### III.

1. Výše nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu jsou obsaženy v evidenčním listu pro výpočet nájemného. Pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody včetně rozúčtování nákladů se stanoví podle platných právních předpisů.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na úhrady za plnění spojená s užíváním bytu měsíčně nejpozději do posledního dne běžného kalendářního měsíce za daný měsíc. Nezaplatí-li nájemce nájemné je povinen hradit úrok z prodlení z dlužné částky ve výši stanovené platnými právními předpisy. Nezaplatí-li nájemce nájemné ani do 5 dne následujícího měsíce je úrok z prodlení počítán od 1 dne měsíce následujícího po datu splatnosti. Nezaplatí-li zálohy na úhrady za plnění spojená s užíváním bytu ve výše uvedeném termínu, je povinen hradit poplatek z prodlení z dlužné částky ve výši stanovené platnými právními předpisy.



3. Nájemce bere zároveň na vědomí, že v případě prodlení s placením nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu bude pronajímatel postupovat dle platných Zásad pro hospodaření s byty ve vlastnictví města Třince, s nimiž se nájemce zavazuje bezodkladně po uzavření této smlouvy seznámit na webových stránkách města Třince [www.trinecko.cz](http://www.trinecko.cz) (Úřední deska - Vnitřní směrnice města a městského úřadu Třinec), případně na odboru správy majetku města.
4. Skutečná výše nákladů a záloh za jednotlivé služby bude vyúčtována vždy za zúčtovací období, tj. za daný kalendářní rok a vyúčtování služeb bude nájemci doručeno do 30.04. následujícího kalendářního roku. Finanční vyrovnání (přeplatek nebo nedoplatek) provedou pronajímatel a nájemce (poskytovatel a příjemce služeb) nejpozději do 31.07. Pronajímatel má právo výši záloh nájemci upravit v návaznosti na změnu ceny stanovenou dodavatelem nebo v návaznosti na výsledek vyúčtování za poslední zúčtovací období, o čemž bude nájemce písemně informován a obdrží od pronajímatele aktuální evidenční list.

#### IV.

1. Nájemce je oprávněn užívat byt k účelu sjednaném v článku II. smlouvy.
2. Nájemce je povinen zajistit, aby osoby, kterým zřídí užívací právo, užívaly společné prostory domu a sklepy pouze k účelům, k nimž jsou určeny, udržovaly v nich čistotu a pořádek a zajišťovaly úklid tak, aby byl prováděn alespoň jednou týdně.
3. Nájemce ani osoby, kterým zřídí užívací právo, nesmí provádět stavební úpravy, přestavby ani jiné podstatné změny v bytě ani v domě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na vlastní náklady.
4. Zřídí-li nájemce právo užívání k bytu další nebo nové osobě, je povinen oznámit písemně bez zbytečného odkladu zvýšení počtu osob žijících v bytě pronajímateli, neučiní-li to ani do 2 měsíců co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svoji povinnost. Strany se dohodly na tom, že nájemce nejpozději do 2 měsíců písemně oznámí jméno, příjmení, datum narození takovéto osoby.
5. Sníží-li se počet osob s užívacím právem k bytu, oznámí to nájemce písemně pronajímateli bez zbytečného odkladu.
6. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu jsou specifikovány v příloze č. 2, která je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
7. Strany si ujednaly poskytované služby v domě a způsob rozúčtování nákladů na tyto služby, což je specifikováno v příloze č. 3, která je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
8. Strany si ujednaly způsob úhrady nájemného za vybavení bytu, což je specifikováno v příloze č. 4, která je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
9. Má se za to, že adresa pro doručování písemností je totožná s adresou sídla nájemce. V případě změny doručovací adresy je nájemce povinen toto prokazatelně oznámit pronajímateli nejpozději do 15 dnů.

#### V.

1. Nájemce je povinen do 7 dnů po fyzickém převzetí bytu ohlásit se u domovního důvěrníka a informovat se o užívání a úklidu společných prostor, popřípadě zajistit, aby tak učinily osoby, jimž zřídil užívací právo.



2. Nájemce je povinen dodržovat domovní řád, který tvoří přílohu č. 5 této nájemní smlouvy a je její nedílnou součástí, popřípadě zajistit, aby tak činily osoby, jímž zřídil užívací právo.
3. V případě prodloužení nájmu bude pronajímatel postupovat dle platných Zásad pro hospodaření s byty ve vlastnictví města Třince.
4. Po skončení účinnosti nájemního vztahu nebude tento vztah dle § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, automaticky prodloužen. Pronajímatel a nájemce ujednali, že ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nebude použito.

## VI.

1. Porušení povinnosti týkající se povinnosti oznámit písemně bez zbytečného odkladu zvýšení počtu osob žijících v bytě pronajímateli, a to ani do 2 měsíců co změna nastala, se považuje za hrubé porušení povinností nájemce a jako takové může být důvodem pro výpověď z nájmu bytu.

## VII.

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



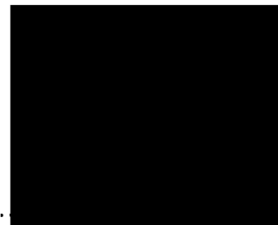


### VIII.

1. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
2. V souladu s Organizačním řádem Městského úřadu Třinec schváleným na 95. schůzi Rady města Třince konané dne 23.09.2013 je oprávněna k podepisování této smlouvy vedoucí odboru správy majetku města.
3. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu na důkaz souhlasu s jejím obsahem potvrzují svými vlastnoručními podpisy.
4. Nájemní smlouvu je možné měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky.
5. Tento dodatek nabývá účinnosti dne 01.01.2014.

V Třinci dne 27. 02. 2014

.....  
[Redacted signature]  
.....  
Za město Třinec  
Ing. Jana Kafková  
vedoucí odboru správy majetku města



.....  
nájemce

Centrum sociální pomoci Třinec,  
příspěvková organizace  
739 61 Třinec, Máchova 1134  
IČO: 75055473  
tel.: 553 332 167 -1-

## Evidenční list bytu

Účet [redacted] Adresa bytu  
 Variabilní sym. [redacted] **Lyžbice**  
**Tyršova 633**  
 Nájem Kč/m<sup>2</sup> **38,05** **byt č. 2**

**Centrum sociální pomoci Třinec, p.o.**  
**Máchova 1134**  
**739 61 Třinec**

Podlaží: 1 Velikost: **1+1** Smlouva: **nájemní**

**Plocha bytu**

Název místnosti	Celková	Pro nájem	Pro TUV	Pro otop	Zkosení	Koef. otop. pl.	Koef. TUV pl.
koupelna	2,12	2,12	2,12	0,42	ne	0,20	1,00
kuchyň	10,19	10,19	10,19	10,19	ne	1,00	1,00
pokoj 1	16,48	16,48	16,48	16,48	ne	1,00	1,00
předsíň	4,29	4,29	4,29	1,50	ne	0,35	1,00
sklepní kóje	1,23	0,62	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
WC	0,91	0,91	0,91	0,09	ne	0,10	1,00
	<b>35,22</b>	<b>34,61</b>	<b>33,99</b>	<b>28,68</b>			

$$34,61 \times 38,05 = 1\,316,91$$

**x. nájemné dle platných cenových předpisů****1 316,91****Vybavení bytu dle platných cenových předpisů**

Název předmětu	Množství	Cena	Částka	Datum od
indikátor pro rozdělování nákladů na vytápění	1	427,80	3,57	1.1.2014
indikátor pro rozdělování nákladů na vytápění	1	427,80	3,57	1.1.2014
kuchyňská linka	1	0,00	10,00	
ohřívač plynový	1	7 820,00	65,17	1.7.2013
sporák plynový	1	5 948,00	32,71	1.12.2003
vestavěná skříň	1	0,00	5,00	
vestavěná skříň	1	0,00	5,00	
vodoměr studená	1	419,42	4,37	1.10.2012
<b>Celkem za vybavení</b>				<b>129,39</b>

**Osoby bydlící v bytě**

Dat. naroz.	Příjmení	Jméno	Titul	Poměr	Datum od	Datum do	Osvoboz.	Pob.
29.12.1996	Horváthová	Markéta		neuveďeno	6.5.2013		0	TP
1.8.2000	Horváthová	Zlata		neuveďeno	6.5.2013		0	TP
1.4.1966	Horváthová	Ivana		neuveďeno	6.5.2013		0	TP

**Počet osob: 3.00****Služby spojené s užíváním bytu**

Služba	Sazba / Jednotka	Částka	Specifikace předpisu
nájem		<b>1 316,00</b>	<i>nájemné a vybavení</i>
vybavení		<b>129,00</b>	<i>nájemné a vybavení</i>
topení	21,42 / m <sup>2</sup> otopné plochy	<b>614,00</b>	<i>zálohy za služby</i>
studená voda	186,16 / osoby	<b>558,00</b>	<i>zálohy za služby</i>
elektrina	10,00 / osoby	<b>30,00</b>	<i>zálohy za služby</i>
komín - plyn	15,00 / byt	<b>15,00</b>	<i>zálohy za služby</i>

<b>nájemné a vybavení</b>	<b>1 445,00 Kč</b>	<b>zálohy za služby</b>	<b>1 217,00 Kč</b>
<b>fond oprav</b>	<b>0,00 Kč</b>	<b>ostatní</b>	<b>0,00 Kč</b>

**Měsíční nájemné včetně záloh za služby platné ode dne 1.1.2014 2 662,00 Kč**

**Příloha č. 1**

Město Třinec  
 Městský úřad Třinec  
 odbor správy majetku města  
 Jablunkovská 160  
 739 61 Třinec 5.

**Drobné opravy a běžná údržba hrazená nájemcem**

**1. Drobné opravy**

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

a) **drobné opravy podle věcného vymezení :**

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

Dále se jedná zejména o tyto opravy a výměny :

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

### 1. Kamna na tuhá paliva

- výměny plátů, ploten, vík ploten,
- výměny roštu
- opravy, výměny táhla k roštu, popřípadě roštového lože či rukojeti roštu
- výměny a opravy šamotování
- vymazání topeniště kamnářskou hlinou nebo šamotem
- opravy, vymazání a vyhlazení topeniště
- opravy a výměny dvířek včetně dvířek pečicí trouby a držadel či rukojeti
- provedení ochranných nátěrů
- výměna a doplňování šroubků, nýtů, na kostře kamen a příslušenství
- upevňování a opravy ochranných rámu
- opravy, výměny popelníku
- výměny kouřových rour a kolen
- opravy a výměny regulátoru tahu
- vymazání spár
- výměny kruhových plotýnek u pokojových kamen
- výměny slídy
- opravy pečicích trub a plechů u kuchyňských kamen
- opravy ohřivačů vody ( kamnvců)
- výměny vrchního krytu vymetacího otvoru, krytu dvířek popelníku, krytu dvířek topeniště

### 2. Sporáky elektrické

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

### 3. Sporáky plynové a kombinované

- mazání kohoutů
- výměna kohoutů Copresi
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny trysek ( s výjimkou výměny trysek při záměně plynu) včetně výměn tělesa trysky
- výměny troubového hofáku
- výměny regulátoru tlaku plynu
- opravy a výměny hofáků
- výměny grilovacích hofáků - sestava
- výměny mřížek
- výměny knoflíků
- výměny vařidlové desky a vařidlové mřížky
- výměny termopojistky
- výměny termostatů trouby

- výměny dvířek pečící trouby
- výměny výsuvného dna trouby
- výměny kouřovodu
- výměny lišty
- výměny směšovačů
- výměny hlav, rozdělovačů a vík litinových ( malých, středních i velkých)
- výměny a doplňování šroubků, nýtů, přichytek( kapiláry, pérových), redukcí, kolen, břídlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
- opravy pečící trouby
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
- pročištění plynovodních přívodků od plynoměru ke spotřebičům – výměny přívodu plynu
- uvedení do provozu

#### 4. Elektrické a plynové vařiče

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

#### 5. Plynové průtokové ohřivače ( karmy)

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

## 6. Elektrické průtokové ohřivače a boilers

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

## 7. Plynová topidla

- uvedení do provozu
- čištění před topnou sezónou
- opravy a výměny termočlánků
- výměny přívodu zapalovačku
- výměny hořáku zapalovačku
- výměny trysek
- výměny průhledového skla a těsnění průhledového skla
- výměny příruby
- výměny knoflíků
- výměny termopojistek
- opravy a výměny termostatů
- výměny regulátoru tlaku plynu
- výměny odlehlu spalin
- opravy hořáků
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny horního i předního krytu
- výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí
- pročištění plynovodních přípojek od plynoměru ke spotřebičům

## 8. Plynové kotle etážového topení

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

### **9. Kotel etážového topení na tuhá paliva**

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

### **10. Infrazáříč**

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

### **11. Elektrická akumulční kamna**

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

### **12. Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně**

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

### **13. Sanitární zařízení**

- opravy a výměny výtokového ventilu – kohoutku
- opravy a výměny dvířek u obezdění vany
- všechny opravy van a umyvadel včetně nástřiku vany
- upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol apod.
- opravy odpadního a přepadního ventilu
- opravy baterie, sprchy
- výměny těsnění, řetízků, zátek ke všem předmětům

- opravy a výměny podpěr, rúžic, táhel
- opravy a výměny věšáků, vanových držáků, schránek na toaletní papír, galerek
- opravy a výměny násosky splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, zabroušení padákového sedla, výměny kuželek pro ventily, opravy tlakového splachovače s výměnou jednotlivých součástí, sedacího přikrýtky s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety
- opravy a výměny ochranných rámu dřezů a výlevek

#### **b) drobné opravy podle výše nákladu**

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou výše uvedeny a jestliže jejich náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 800,- Kč bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

## **2. Náklady spojené s běžnou údržbou**

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

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



# Dům čp. 633 na ul. Tyršově v Třinci

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

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

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

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

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

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

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

Město Třinec  
Městský úřad Třinec  
Odbor správy majetku města  
Jablunkovská 160  
739 61 Třinec

## Úhrada nájemného za vybavení \*

K nájemnému se připočítává nájemné za vybavení. U vybavení, jehož životnost dosud neuplynula, je toto nájemné určeno jako jedna dvanáctina částky vypočtené ročním procentem opotřebení z pořizovacích nákladů.

Pořizovací náklady tvoří cena vybavení, za kterou bylo zakoupeno, účelně vynaložené náklady na jeho dopravu a montáž, a po dohodě s nájemcem i případné další prokazatelné náklady.

Roční procento opotřebení a životnost vybavení:

Vybavení	Roční % opotřebení	Životnost v rocích
Sporák, vařič	6,6	15
Vestavěná skříň, kuchyňská linka	5	20
Elektrický boiler, průtokový ohřivač vody	10	10
Zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem k vytápění	5	20
Odsávač par	5	20
Měřicí zařízení pro vodu – začátek nájmu od 01.01.2014	20	5
Měřicí zařízení pro vodu – začátek nájmu před 01.01.2014	12,5	8
Indikátor pro rozdělování nákladů na vytápění	10	10

U vybavení neuvedeného v seznamu, kterým pronajímatel po dohodě s nájemcem byt, prostor nebo prostor sloužící k podnikání vybaví, bude výše nájemného sjednána dohodou s nájemcem.

Po uplynutí životnosti vybavení nebo není-li známa pořizovací cena a datum jeho pořízení, je nájemné stanoveno takto:

Vybavení	Měsíční nájemné za každou věc
Sporák, kuchyňská linka	10 Kč
Ostatní vybavení	5 Kč

U prostorů a prostorů sloužících podnikání je nájemné hrazeno pouze za vybavení, na které pronajímatel účelně vynaložil finanční prostředky po datu 01.01.2004.

\* jedná se o způsob úhrady nájemného za vybavení bytů, prostorů a prostorů sloužících podnikání ve správě odboru správy majetku města Městského úřadu v Třinci

# MĚSTO TŘINEC

Jablunkovská 160, 739 61 Třinec



## Domovní řád

**VNITŘNÍ SMĚRNICE**  
**č. 12/2011**

se zapracovanými změnami  
dle usnesení Rady města Třince č. 2012/2539 ze dne 17.12.2012  
dle usnesení Rady města Třince č. 2013/3890 ze dne 12.12.2013

Město Třinec vydává za účelem zabezpečení pořádku, čistoty a uchování městského bytového fondu tento domovní řád.

## **Článek I. Obecná ustanovení**

1. Plný rozsah práv a povinností pronajímatelů a nájemců bytů vymezuje občanský zákoník, nájemní smlouva, zásady pro hospodaření s byty ve vlastnictví města Třince a tento domovní řád, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
2. Povinnosti související se správou a údržbou městských bytů vykonává pronajímatel prostřednictvím jím pověřeného útvaru či subjektu.

## **Článek II. Práva a povinnosti pronajímatele**

Pronajímatel je povinen:

1. Předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Při nesplnění této povinnosti má nájemce právo podat stížnost na podatelně pronajímatele.
2. Provádět na své náklady řádnou údržbu a opravy domů a bytů s výjimkou drobných oprav. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou je specifikován v příloze nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, nesníží-li se hodnota bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí přímo zvláště závažná újma.
4. Promítnout změny týkající se výše nájemného a úhrad za plnění s užíváním bytu spojená do evidenčního listu nájemného.
5. O vrácení a převzetí bytu sepsat protokol, v němž uvede stav bytu, jeho příslušenství a vybavení a označení zjištěné závady.
6. Pronajímatel je povinen doručit vyúčtování nákladů za plnění (služby) spojená s užíváním bytu za uplynulý kalendářní rok nejméně jednou ročně, a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po uplynutí účtovacího období.

### Článek III. Povinnosti nájemce bytu

Nájemce je povinen:

1. Na základě nájemní smlouvy řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a požívat plnění spojená s užíváním bytu po dobu stanovenou ve smlouvě.
2. Provádět drobné opravy v bytě související s jeho užíváním na vlastní náklady. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu je specifikován v příloze nájemní smlouvy.
3. Užívat byt a společné prostory domu s osobami s ním v bytě bydlícími tak, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebování bytu a společných prostor. Při výkonu svých práv je povinen dbát o to, aby zajistil i ostatním nájemcům a osobám bydlícím v domě nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu.
4. Upozornit pronajimatele bez zbytečného odkladu na závady, které brání řádnému užívání bytu či domu. Odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí.
5. Neprovádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajimatele.
6. Po zániku nájmu bytu odevzdat tento byt pronajimateli v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
7. Písemně pronajimateli oznámit záměr ukončit nájem bytu nejméně jeden měsíc předem.
8. Umožňovat pronajimateli nebo jím pověřené osobě (domovnímu důvěrníkovi) po předchozím oznámení vstup do bytu za účelem kontroly, provedení oprav či odečtu měřidel.
9. Na vyžádání nájemce je vstupující osoba povinna prokázat, že je zaměstnancem města Třinec nebo vykonává pro město Třinec určité práce.
10. Povinností všech nájemců je zamykat vchodové dveře v době, kdy má být dům uzavřen.
11. Nájemce je povinen provádět úklid bytu, praní prádla v bytě, vaření a další činnosti tak, aby tím nerušil ostatní nájemce (např. nadměrným hlukem, prachem, výpary, jinými nečistotami). Veškeré činnosti způsobující hluk lze provozovat od pondělí do soboty v době od 6.00 – 18.00 hodin.
12. Nájemci a osoby spolubydlící berou tímto na vědomí, že v zimním období může ze střech domů či balkónů padat sníh a kusy ledu, a proto je v tomto období zakázáno parkovat automobily v těsné blízkosti domu. Tímto ustanovením není dotčeno ustanovení zákona o pozemních komunikacích o stání na veřejně přístupných

účelových komunikacích. Toto ustanovení platí přiměřeně i pro pohyb osob v okolí domu. Nájemci a osoby spolubydlící jsou povinny dbát pokynů pronajímatele vyvěšených na domovních dveřích či jiném místě v domě pro toto určeném a o riziku vzniku škody na zdraví či majetku následkem pádu sněhu či ledu informovat i své návštěvy.

#### **Článek IV.**

##### **Užívání společných prostor a zařízení domu**

1. Společné prostory je možno využívat výhradně k účelu, k němuž jsou určeny. Nelze je užívat pro odkládání a skladování věcí či materiálu ani pro umístění jakýchkoliv předmětů. Kouření, přespávání, vytváření soukromých dílen, skladišť, posiloven apod. ve společných prostorech se zakazuje.
2. Nájemci jsou povinni ve společných prostorech udržovat čistotu, pořádek a provádět úklid.
3. Pronajímatel může v domě vymezit zvláštní prostor pro umístění dětských kočárků a jízdních kol. V jiných společných prostorech nelze tyto předměty skladovat.
4. Není dovoleno bez souhlasu pronajímatele využívat jednotlivými nájemci na úkor ostatních nájemců části společných prostor (části sklepů, schodišť a půd).
5. Smetí a odpadky se vysypávají do určených nádob na vyhrazeném místě.
6. Větrání bytů do vnitřních prostor domu je zakázáno.
7. Na chodbách, schodištích, půdách není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.
8. Pokud je některá část společných prostor využívána k podnikatelské činnosti, je povinností pronajímatele zabezpečit oddělené účtování nájemného.

#### **Článek V.**

##### **Zajišťování čistoty chodníků a okolních prostor**

Úklid (odhmování sněhu, zametání apod.) přístupových chodníků k domu zabezpečuje nájemce.

## **Článek VI. Informační a jiná zařízení**

1. Vývěsky, nápisy a jiné informační zařízení na domovních průčelích a uvnitř domu mohou být umísťovány jen se svolením vlastníka domu. Pokud souhlas podléhá povolení orgánů města, je možno toto informační zařízení umístit až po jejich souhlasu.
2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je zakázáno umísťovat na průčelích domů televizní a satelitní antény.
3. Informace pro nájemce oznamuje pronajímatel na vývěsce v domě. Zprávy či oznámení nesouvisející se správou bytů a domů nelze na vývěsce ani jinde v domě umísťovat.

## **Článek VII. Osvětlení**

Společné prostory v domě jsou opatřeny osvětlením. Tam, kde není trvalé osvětlení, mohou být schodiště i chodby opatřeny schodišťovým spínačem.

## **Článek VIII. Zavírání domu**

1. V zájmu bezpečnosti domu jsou nájemci povinni uzamykat všechny vchody do domu v době od 20.00 hodin – 5.00 hodin.
2. Po dohodě s pronajímatelem domu a všemi nájemci bytů je přípustné, aby dům byl uzavřen trvale, vedou-li od domovních dveří funkční zvonky do bytů všech nájemců a nebrání-li trvalé uzamknutí domu poště nebo jiným subjektům ve výkonu jejich povinností.

## **Článek IX. Sušárny**

1. Pokud je v domě společná sušárna, slouží výlučně pro nájemce bytů daného domu.
2. Sušení prádla na rovných střeších, pokud tam není pro sušení vymezený prostor, není dovoleno.

## **Článek X. Klepání a čištění koberců**

Koberce, rohožky, přikrývky, peřiny a čalouněný nábytek se mohou vyklepávat na místech k tomu určených, vzdálených co nejvíce od oken obytných místností. Znečištěný prostor musí nájemce ihned uvést do pořádku. Vyklepávání, vytřepávání nebo shazování jakýchkoliv předmětů z balkónů, oken není dovoleno.

## **Článek XI. Sklepy**

1. Nájemci jsou povinni užívat sklepy pouze k účelu, k němuž jsou určeny. Při užívání sklepních prostorů jsou nájemci povinni učinit taková opatření, aby uložené věci nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců, plísní či jakýchkoliv nákaz.
2. Nájemce je povinen dbát, aby sklepní okénka byla dobře uzavřena a bylo tak zabráněno vniknutí cizí osoby, popřípadě hlodavce.
3. Ve sklepě je zakázáno provozovat jakoukoliv činnost, která nesouvisí s užíváním bytu a účelem sklepa.
4. Nájemce, kterému bylo dovezeno palivo, je povinen se postarat ihned po složení paliva o řádné očištění společných prostorů v domě i ploch mimo dům, které byly skládkou znečištěné.
5. Je zakázáno vstupovat do sklepa s otevřeným ohněm.

## **Článek XII. Vyvěšování a vykládání věcí**

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



### **Článek XIII. Domácí zvířata**

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

### **Článek XIV. Klid v domě**

1. Klid v domě je stanoven od 22.00 hodiny večerní do 6.00 hodiny ranní. V této době se v bytě zakazuje provádět činnosti, které by jakkoliv rušily ostatní nájemce.
2. Nájemci jsou povinni chovat se po celý den tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.

### **Článek XV. Garážování motorových vozidel**

1. Provozovatel motorového vozidla je povinen pečovat o motorové vozidlo tak, aby nemohlo dojít následkem jeho špatného technického stavu k požáru v domě a jeho okolí a aby nebylo ohroženo životní prostředí.
2. V garáži je možné provádět jen drobné opravy vlastního vozidla.
3. Majitel motorového vozidla zodpovídá za to, že vozidlo nebude nadměrně znečišťovat okolí domu a že nebude zbytečně spouštěn motor na prázdko.
4. V garáži může být uskladněno max. 40 l pohonných hmot v nádobě z nehořlavého materiálu. V garáži smí být uložena pouze jedna sada pneumatik určená k přezutí vozidla podle ročních období. Je zakázáno manipulovat v garáži s otevřeným ohněm.
5. Je zakázáno vylévat zbytek pohonných hmot, olejů a čisticích prostředků do kanalizačních odpadů. K zasypání nečistot je možno použít písek.
6. V jiných prostorech domu než v garážích je zakázáno umisťovat jakákoliv motorová vozidla.

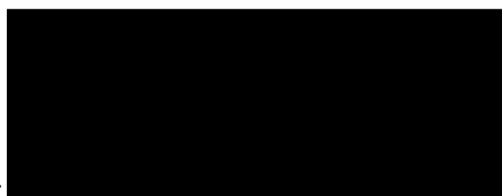
## **Článek XVI. Domovní důvěrník**

1. Pronajímatel zřizuje v domech funkci domovního důvěrníka s tím, že nájemci bydlící v domě mají právo si zvolit domovního důvěrníka, který je bude zastupovat v jednáních a plnit povinnosti pronajímatelem domovníkovi uložené.
2. Domovní důvěrník je povinen:
  - hlásit odboru správy majetku města požadavky na opravy společných prostorů v domě,
  - provádět drobnou údržbu a drobné úpravy ve společných prostorách domu,
  - zajišťovat přenos informací od pronajímatele na nájemce, čtvrtletně provádět odpisy bytových vodoměrů a odevzdávat je odboru správy majetku města,
  - kontrolovat počet osob bydlících v bytě (upozorňovat na nesrovnalosti v úředně nahlášeném počtu osob bydlících v jednotlivých bytech),
  - kontrolovat obsazení bytů novými nájemci, neoprávněné užívání bytu a volné byty a neprodleně tyto informace hlásit odboru správy majetku města,
  - dbát na dodržování domovního řádu nájemci a hlásit odboru správy majetku města opakované porušování domovního řádu,
  - mít k dispozici klíče od společných prostor a hlavních uzávěrů vody, plynu, tepla, výstupních míst na střechu apod.,
  - zodpovídat za dodržování Zásad prevence proti požárům ve společných prostorách obytného domu,
  - kontrolovat provádění úklidu ve společných prostorech nájemci domu,
  - dávat požadavky na odbor správy majetku města na posypový materiál vždy do konce září každého kalendářního roku, požadovaný posypový materiál bude vydáván v průběhu měsíce října po dohodě s příslušným zaměstnancem
  - zajišťovat posyp chodníků před domem v zimním období,
  - v zimním období kontrolovat, zda nehrozí pád sněhu či ledu ze střechy domu či balkónů, a zjištěné nebezpečí okamžitě hlásit pronajímateli,
  - případnou způsobenou škodu na majetku města v daném domě neprodleně ohlásit příslušným orgánům a pronajímateli,

- informovat nového nájemce, která sklepní kóje či místnost je součástí bytu, a to v případě, že ji má nájemce uvedenou v evidenčním listu.

### **Článek XVII. Závěrečná ustanovení**

1. Tento domovní řád byl schválen na 21. schůzi Rady města Třince konané dne 08.08.2011, usnesením č. 2011/794, nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města.
2. Tímto se ruší domovní řád účinný ode dne 01.01.1996 a nahrazuje ho nový domovní řád, který nabývá účinnosti dnem 09.08.2011.
3. S účinností od 18.12.2012 platí Domovní řád se zapracovanými změnami schválenými dne 17.12.2012 na 67. schůzi Rady města Třince usnesením č. 2012/2539.
4. S účinností od 01.01.2014 platí Domovní řád se zapracovanými změnami schválenými dne 12.12.2013 na 104. schůzi Rady města Třince usnesením č. 2013/3890.



RNDr. Věra Palkovská  
starostka města



Mgr. Ivo Kaleta  
místostarosta města