



DOMOVNÍ ŘÁD

1. Definice

Pro účely tohoto domovního řádu znamenají pojmy:

Budova	Budovy, umístěné na adresách: Plevova 7, Brno; Plevova 9, Brno; Tyršova 70, Brno; Střední 15, Brno;
Bytová jednotka	byt či jednotka vymezená dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů nebo zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, umístěná v Budově;
Další osoby	jakákoli osoba nacházející se v či užívající Budovu, Bytovou jednotku, Prostor či jakoukoli jejich část či jakoukoli jejich společnou část;
Domovní řád	tento domovní řád Budovy;
Prostor	část Bytové jednotky vymezená v příslušné Podnájemní smlouvě;
Podnájemní smlouva	podnájemní smlouva uzavřená mezi Pronajímatelem na straně jedné a Nájemcem na straně druhé;
Nájemce	osoba užívající jakýkoli Prostor, Bytovou jednotku či část Budovy na základě podnájemní smlouvy uzavřené mezi touto osobou na straně jedné a Pronajímatelem na straně druhé;
Pronajímatel	ABC FLATS s.r.o. , IČO 25536567 , se sídlem Košinova 785/24, 612 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 31258;
Správce Budovy	společnost.

2. Úvodní ustanovení

- 2.1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání Budovy, Bytových jednotek, Prostorů a všech společných prostor nacházejících se v Budově či Bytové jednotce.
- 2.2. Domovní řád je závazný pro všechny osoby, které Budovu, Bytovou jednotku, Prostor či jakýkoli jejich společný prostor užívají, zejména pak pro Nájemce či jakékoli Další osoby.
- 2.3. Nájemci jsou povinni zajistit dodržování povinností jim stanovených Domovním řádem ve stejném rozsahu u všech Další osob, které s jejich vědomím užívají Budovu, Bytovou jednotku, Prostor či jakékoli jejich část, či kterým takové užívání umožnili, či s jejichž souhlasem se v Budově nacházejí. Nájemci odpovídají za dodržování povinností dle Domovního řádu těmito osobami, jako by Budovu, Bytovou jednotku, Prostor či jakoukoli jejich část či jakoukoli jejich společnou část užívali sami.
- 2.4. Domovní řád je k dispozici ve společných prostorech Budovy při v chodu do ní a na webových stránkách www.abcstudenthome.cz.

3. Práva a povinnosti Nájemce

- 3.1. Nájemce je povinen řádně užívat Budovu, Bytovou jednotku i Prostor či jakoukoli jejich část, tj. zejména jejich společné prostory vč. zařizovacích předmětů.
- 3.2. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát o to, aby v Budově či Bytové jednotce a Prostoru byl zajištěn ostatním uživatelům nerušený výkon jejich práv, zejména je pak povinen Prostor a společné prostory Budovy a Bytové jednotky užívat tak, aby nerušil ostatní Nájemce či Další osoby, Nájemce je povinen chovat se tak, aby neobtěžoval další Nájemce nadměrným hlukem, zejména hlasitým poslechem

hudby, televize, hlučným chováním a dalšími imisemi (zápach, prach, kouř apod.). Ostatní Nájemci smí být Nájemcem rušení pouze minimálně a v obvyklé nezbytné míře.

- 3.3.** Nájemce je též povinen dodržovat dobré mravy, pravidla slušného chování a zásady sousedského soužití kdekoli v Budově. Je povinen se zdržet zejména hádek, vzájemného napadání, slovních urážek, hlučného chování apod. Ve společných prostorách Budovy a Bytové jednotky je zakázáno kouřit (vyjma teras, balkonů, venkovních prostor a vymezených kuřáckých zón) a požívat alkoholické nápoje a jiné návykové látky.
- 3.4.** Nájemce je povinen Bytovou jednotku a/ nebo Prostor i jejich společné prostory udržovat v pořádku a čistotě, a to zajištěním pravidelného úklidu v rozsahu minimálně jedenkrát týdně.
- 3.5.** Zakazuje se vyhazování jakýchkoli předmětů z oken, balkonů či teras Budovy.
- 3.6.** Nájemce nesmí umožnit pobyt cizím osobám ve společných prostorách Budovy, Bytové jednotky či Prostoru, zejména pak vpouštět do Budovy osoby jemu neznámé.
- 3.7.** Jestliže Nájemce ví předem o své nepřítomnosti, která má být delší než jeden (1) měsíc, spojené s obtížnou dostupností své osoby, je povinen oznámit tuto skutečnost včas Správci Budovy a současně označit osobu, která po dobu nepřítomnosti zajistí Správci Budovy možnost vstupu do Bytové jednotky a/nebo Prostoru v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí; nemá-li takovou osobu Nájemce k dispozici, je takovou osobou Správce Budovy.
- 3.8.** Nájemce nesmí ze společných prostor odebírat jakékoli energie, zejména elektrickou energii a vodu, přitápět Bytovou jednotku a/nebo Prostor ze společných prostor ani do společných prostor větrat.
- 3.9.** Zakazuje se chov zvířat v Budově. Důvodem tohoto zákazu je především skutečnost, kdy každý z Nájemců užívá pouze Prostor jako část bytu, přičemž chov zvířat by pro další Nájemce mohl představovat nepřiměřenou zátěž, omezení a hygienické riziko.
- 3.10.** Nájemce nesmí bez souhlasu Pronajímatele či Správce budovy ukládat jakékoliv předměty do společných prostor Budovy či Bytové jednotky; za ukládání předmětů do společných prostor se považuje i umístování rohožek do společných prostor, zejména chodeb. Každý uživatel Budovy je povinen dbát na to, aby společné prostory Budovy či Bytové jednotky, které slouží jako únikové cesty z Budovy, nebyly v případě požáru nebo jiné živelné události žádným způsobem omezeny, přičemž za takové prostory se považují zejména, nikoli však výlučně, chodby a vchody.
- 3.11.** Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny v Budově či Bytové jednotce jen se souhlasem Pronajímatele nebo Správce Budovy.
- 3.12.** Nájemce nesmí skladovat hořlavé, výbušné, zapáchající či jinak nebezpečné či obtěžující látky v Budově, Bytové jednotce nebo Prostoru či jakýchkoli společných prostorách.
- 3.13.** K hlavnímu uzávěru vody, kanalizačním čistícím prostorům a podobným zařízením, pokud jsou umístěny ve společných prostorách Budovy, musí být vždy zajištěn přístup. Jsou-li tato zařízení v prostorách užívaných některým Nájemcem, musí k nim tento umožnit přístup po předchozí výzvě Pronajímatele nebo Správce Budovy.
- 3.14.** Osoba, která chce uzavřít domovní uzávěry vody, musí předem zajistit u Správce Budovy, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo jednotlivým Nájemcům včas oznámeno.
- 3.15.** Nájemce je povinen dbát dodržování veškerých obecně závazných předpisů týkajících se zejména požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví a hygienických předpisů v Budově, Bytové jednotce, Prostoru a jejich společných prostorách.
- 3.16.** Je přísně zakázáno vypínat či jakýmkoli způsobem manipulovat s detektory kouře nebo jiným technickým vybavením nacházející se v Budově, Bytové jednotce či Prostoru a jejich společných prostorách.
- 3.17.** Domovní odpad může být odkládán výhradně do určených nádob. Každý je při nakládání s odpadem povinen dbát v maximální možné míře o zamezování šíření zápachu, hmyzu a hlodavců.
- 3.18.** Nájemce je povinen uzamykat dveře hlavního vchodu a zavírat další dveře od Bytové jednotky a veškerých společných prostor.
- 3.19.** Nájemce je povinen dodržovat pokyny Pronajímatele a/nebo Správce Budovy.
- 3.20.** V Budově je instalována bezplatná nešifrovaná Wi-Fi síť, kterou je Nájemce na vlastní riziko oprávněn využívat. Užívání bezplatné Wi-Fi sítě je limitováno rychlostí 20 Mb/s na jedno (1) zařízení. Pronajímatel negarantuje funkčnost sítě Wi-Fi ani její zabezpečení.
- 3.21.** Nájemce je povinen hlásit veškeré závady, které budou z jeho strany v Budově, Bytové jednotce, Prostoru nebo jejich společných prostorách zjištěny či jím způsobeny.

- 3.22.** Nájemce smí odložit/uskladnit kolo či koloběžku či obdobný dopravní prostředek pouze v Pronajímatelem k tomu určeném prostoru. Dopravování a odkládání/skladování kola či koloběžky či obdobného dopravního prostředku v Bytové jednotce/Prostoru či ve společných částech Budovy je přísně zakázáno.

4. Práva a povinnosti Pronajímatele a Správce Budovy

- 4.1.** Správce Budovy a/nebo Pronajímatel je oprávněn požádat jakékoli osoby vstupující nebo vyskytující se v Budově o prokázání totožnosti, a to za účelem předcházení případného vzniku škod spojených s přítomností osob neoprávněných k pobytu uvnitř Budovy. Tyto osoby jsou povinny výzvě k prokázání totožnosti vyhovět, jinak je Pronajímatel a/nebo Správce Budovy oprávněn takové osoby z Budovy vykázat či jim neumožnit do Budovy vstup.
- 4.2.** Správce Budovy je primární kontaktní osobou pro všechny oprávněné uživatele Budovy, jakékoli Bytové jednotky či Prostoru nebo jejich společných prostor.
- 4.3.** Správce Budovy zejména pomáhá řešit Nájemcům závady a nefunkčnosti v Budově, Bytové jednotce, Prostoru či jejich společných prostorách. Správce Budovy dále poskytuje informace týkající se fungování a chodu Budovy, Bytových jednotek a Prostorů Nájemcům a zodpovídá jejich dotazy.
- 4.4.** Správce Budovy poskytuje informace Nájemcům prostřednictvím e-mailových zpráv a vývěsky ve společných prostorách Budovy. Nájemce se zavazuje s veškerými sděleními a pokyny Správce Budovy seznámit a tyto dodržovat, popř. poskytovat Správci Budovy nezbytnou součinnost, je-li k tomu Nájemce Správcem Budovy vyzván.
- 4.5.** Správce Budovy kontroluje stav společných prostor Budovy a v případě zjištění závad či nedostatku prostřednictvím vlastní činnosti či na základě sdělení Nájemce, sjednává bez zbytečného odkladu nápravu.
- 4.6.** Správce budovy nebo Pronajímatel zajišťuje úklid společných prostor Budovy a jejího okolí. Správce objektu dále zajišťuje pravidelný servis topných těles, detektorů kouře, výlevků, vodovodních potrubí a dalšího podstatného technického vybavení Budovy, Bytových jednotek, Prostorů či jejich společných částí. Za účelem provádění činností Správce Budovy dle tohoto odstavce se Nájemce zavazuje poskytnout Správci Budovy nezbytnou součinnost, je-li k ní Správcem Budovy vyzván.

5. Užívání Budovy

5.1. Samoobslužná prádelna

- 5.1.1. Budova je vybavena samoobslužnou prádelnou. Vstup do samoobslužné prádelny není časově omezen, avšak její užívání podléhá nočnímu klidu od 22:00 hod. do 7:00 hod.
- 5.1.2. Užívání samoobslužné prádelny je možné v závislosti na aktuální dostupnosti a je zpoplatněno.
- 5.1.3. Jakýkoli uživatel samoobslužné prádelny je povinen vyprané a/nebo vysušené prádlo odstranit z pračky a/nebo sušičky ihned po skončení pracího a/nebo sušícího cyklu.

5.2. Terasy a balkony

- 5.2.1. Pohyb na terasách a balkonech je výhradně na vlastní nebezpečí.
- 5.2.2. Umístění květináčů nebo truhlíků s květinami na venkovní parapety, balkony a terasy Budovy je z důvodu bezpečnosti zakázáno.

5.3. Parkovací místa

- 5.3.1. Místa pro dlouhodobé parkování jsou zpoplatněna a pro Nájemce jsou k dispozici za zvýhodněnou cenu v parkovacím domě ABC Parking situovaném na Mojžírově náměstí.

5.4. Noční klid

- 5.4.1. V době od 22:00 hod. do 7:00 hod. je povinnost v Budově, Bytové jednotce i Prostoru či jakékoli jejich společné části dodržovat noční klid. Všechny osoby užívající Budovu v jakémkoli rozsahu berou na vědomí, že po tuto dobu není povoleno vykonávat jakoukoli hlučnou činnost nebo pouštět hlasitě jakékoli přístroje či zařízení.

5.5. Předcházení vzniku požáru a mimořádných událostí

- 5.5.1. Každý je povinen počínat si tak, aby v maximální možné míře eliminoval riziko vzniku požáru či jiné mimořádné události ve všech prostorách Budovy, Bytové jednotky, Prostoru a všech jejich společných prostor.
- 5.5.2. Jakýkoli požár či mimořádnou událost v Budově, Bytové jednotce, Prostoru a jejich společných prostorách je ten, kdo takovou událost zjistí, povinen hlásit s identifikací vzniku přesného místa

takové události ihned Správci Budovy a Pronajímateli a v případě potřeby rovněž kontaktovat příslušnou tísňovou linku.

5.5.3. Tísňové linky pro hlášení mimořádných událostí

(i). Záchránná zdravotní služba: 155

(ii). Policie ČR: 158

(iii). Hasiči: 150

(iv). Univerzální tísňová linka: 112

6. Závěrečná ustanovení

6.1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

6.2. Domovní řád nabývá účinnosti dnem 1.1.2024.