

# DOMOVNÍ ŘÁD

## Čl. 1 Úvodní ustanovení

Tento domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu (budovy č. p. 503, která je součástí pozemku parc. č. st. 5048 v k. ú. Trutnov, na adrese **Chodská 503, 541 01 Trutnov**, bytů a nebytových prostor nacházejících se v domě, a společných částí domu.

## Čl. 2 Základní pojmy, kontaktní údaje

- 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, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
- 3) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje apod.)
- 4) Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, venkovní prostranství, parkovací stání, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody - studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.
- 5) Vlastníkem domu je společnost **SERVICE TRADING s. r. o.**, IČO 28815114, se sídlem Kolmá 536, Poříčí, 541 01 Trutnov.
- 6) Správcem domu se určuje paní **Bc. Martina Gaborčáková**, e-mail [info@najmytrutnov.cz](mailto:info@najmytrutnov.cz), tel. +420 608 303 709.

## Čl. 3 Práva a povinnosti z nájmu bytu

- 1) Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále pak jednotlivé nájemní smlouvy, případně další právní předpisy a ujednání mezi vlastníkem domu a nájemci.
- 2) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- 3) Nájemce je povinen po předchozím oznámení správce umožnit vstup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu i bez souhlasu nájemce.
- 4) V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit správci domu písemně místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu. V případě, že taková oprávněná osoba nebude dostupná, bude byt nebo nebytový prostor zpřístupněn správcem domu za použití rezervního klíče, který má pro tyto účely správce k dispozici v zalepené označené obálce podepsané nájemcem a správcem.

## Čl. 4 Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu

- 1) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů,

nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách bez předchozí domluvy se správcem dovoleno.

- 2) Nájemci jsou povinni zejména
  - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
  - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních kójičkách nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců
  - ve společných prostorách platí zákaz kouření, pití alkoholu a užívání omamných a psychotropních látek.

#### **Čl. 5 Vyvěšování a vykládání věcí**

- 1) Nájemci bytů a nebytových prostor nesmí bez písemného souhlasu vlastníka umísťovat na vnější konstrukce (např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár) jakákoliv zařízení a předměty.
- 2) Nájemce bytu a nebytového prostoru je povinen instalovat a udržovat svou jmenovku na zvonkovém panelu, domovní schránce a vstupních dveřích do bytu (nebo nebytového prostoru).
- 3) Pro stavbu a instalaci venkovních televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu vlastníka. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

#### **Čl. 6 Zajištění pořádku a čistoty v domě**

- 1) Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
- 2) Vlastník domu (pronajímatel) zajistí provádění úklidových prací ve společných prostorách domu na náklady nájemníků.
- 3) Úklid zahrnuje zametání a mytí schodů i chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří.
- 4) Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených, a to takovým způsobem, aby jejich okolí nebylo znečištěno.
- 5) Sníh z teras, předzahrádek a balkonů ve výhradním užívání uživatele bytu a nebytových prostor jsou povinni odklízet tito uživatelé.

#### **Čl. 7 Otevírání a zavírání domu, světla a klíče**

- 1) Nájemci jsou povinni zamykat dům po celých 24 hodin denně. Je zakázáno vpouštět do domu osoby, jejichž totožnost nájemci neznají.
- 2) Je zakázáno poskytovat klíče od domovních dveří příp. jejich kopie osobám, které nejsou nájemci nebo s nájemci nebydlí ve společné domácnosti.
- 3) Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí vlastníka uloženy u správce domu.
- 4) K revizním dvířkům, k hlavním uzávěrům vody, horkovodu a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorech domu anebo bytu, musí být vždy zajištěn volný přístup.
- 5) Nájemník bere na vědomí zákaz výměny led bodových světel v koupelnách a na chodbách včetně led pásky v kuchyních. Nájemník je povinen si led bodové osvětlení vyzvednout/zakoupit u správce nemovitosti a koordinovat jejich výměnu. Ostatní žárovky a světla jsou k dispozici k prodeji za akční ceny u správce.
- 6) Čipy a náhradní klíče od hlavních dveří, bytů, sklepních kójiček, poštovní schránky a branky jsou také k dispozici k dokoupení u správce nemovitosti a nelze si je dodělat sám.

#### **Čl. 8 Parkování motorových vozidel**

- 1) Parkování motorových vozidel jinde, než na vyznačených parkovacích stáních v okolí domu je zakázáno. Podmínkou užívání parkovacích stání v bezprostřední blízkosti domu (na pozemku parc. č. 2085/15 a 2085/26 a 2085/4 v k. ú. Trutnov), je uzavření příslušné nájemní smlouvy k parkovacímu stání. Výjimku může jednorázově povolit správce v místech, kde jsou pro to

- vhodné, zejména bezpečnostní podmínky, a nebude-li tím rušeno užívací právo ostatních uživatelů bytů a nebytových prostor.
- 2) Osoba, která parkuje motorové vozidlo na parkovacím stání je povinna dodržovat příslušná ustanovení Domovního řádu. Dále je povinna udržovat parkovací stání a její bezprostřední okolí v takovém stavu, aby nebyl narušován vzhled okolí.
  - 3) Osoba, která parkuje motorové vozidlo, je povinna zajistit takový stav vozidla, aby nedošlo k požáru či znečištění okolí.
  - 4) Na parkovišti je dovoleno provádět jen drobné úpravy vlastního vozidla.
  - 5) Uživatel parkovacího stání nebo osoba, která parkuje motorové vozidlo, je povinna dbát na to, aby při provozu vozidla nezatěžovala ostatní uživatele bytů a nebytových prostor zejména nadměrným hlukem, výfukovými plyny a nečistotou.

#### **Čl. 9 Klid v domě**

- 1) Nájemci jsou povinni užívat byt nebo nebytový prostor v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
- 2) V době od 22.00 do 7.00 jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
- 3) Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a jeh o bezprostředním okolí.

#### **Čl. 10 Povinnosti při vzniku požáru a při zjištění úniku plynu**

- 1) Každý občan je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru a úniku plynu.
- 2) V případě vzniku požáru je každý povinen pokusit se o jeho likvidaci dostupnými prostředky. Každý požár je nutno neodkladně hlásit hasičům na telefonní číslo 150 nebo 112.

#### **Čl. 11 Zvláštní ustanovení**

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů a nájemních smluv.
- 2) Stížnost nájemců na nedodržování domovního řádu vyřizuje správce domu.
- 3) Domovní řád je oddělenou součástí každé nájemní smlouvy na byt a nebytový prostor a porušení domovního řádu je tak závažným důvodem pro výpověď z nájmu bytu a nebytového prostoru stejně jako porušení nájemní smlouvy.

#### **Čl. 12 Závěrečná ustanovení**

- 1) Tento domovní řád byl schválen vlastníkem domu a nabývá účinnosti dnem schválení.
- 2) Domovní řád je vyvěšen na nástěnce v domě, a dále na webových stránkách [www.najmytrutnov.cz](http://www.najmytrutnov.cz).
- 3) V případě poškození či ztráty Domovního řádu z vývěsky nechá vlastník domu vyhotovit nový Domovní řád na náklady nájemců bytového domu.
- 4) Vlastník domu je oprávněn v případě potřeby domovní řád změnit či doplnit.

V Trutnově, dne 3.5.2023

Za vlastníka: Ing. Petr Franěk, SERVICE TRADING s. r. o.

#### **SERVICE TRADING s.r.o.**

Kolmá 536, 541 01 Trutnov  
IČO: 28815114, DIČ: CZ28815114

[www.servicetrading.cz](http://www.servicetrading.cz)  
Zapsaná krajským soudem  
v Hradci Králové oddíl C, vložka 28903. (1)