

## **DOMOVNÍ ŘÁD**

### **Článek 1 - Úvodní ustanovení**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání apartmánů a nebytových prostor v Apartmánech Fabrika na adrese Křížová 1018/6, 150 00 Praha 5 a přilehlých komunikací, chodníků a zeleně (dále jen „Fabrika“), přičemž základní úprava práv a povinností vlastníka, nájemců, podnájemců a dalších osob užívajících jednotky v domě je upravena občanským zákoníkem.

### **Článek 2 - Základní pojmy**

- 1) Fabrikou se rozumí dům situovaný na adrese Křížová 1018/6, 150 00 Praha 5 stejně jako jednotlivé apartmány a společné části těchto domů a také přilehlé komunikace, chodníky a zeleň.
- 2) Jednotkou pro účely domovního řádu se rozumí apartmán
- 3) Apartmánem se rozumí místnost nebo místnosti, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 4) Nebytovými prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. sklady, technické místnosti apod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo nebytového prostoru ani společné části domu.
- 5) Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména vchody, chodby, výtahy apod.
- 6) Další osobou jednotku užívající se rozumí fyzická osoba nebo fyzické osoby, které jsou oprávněny v rámci Fabriky užívat jednotku spolu s Nájemcem.
- 7) Společností se rozumí společnost Areál Fabrika, s.r.o., Křížová 1018/6, 150 00 Praha 5, IČO 25673921, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 60112.

### **Článek 3 - Užívání jednotek**

- 1) Žádná jednotka nemůže být užívána k jinému účelu, než k jakému byla kolaudována a k jakému byla do užívání přenechána oprávněnou osobou. Nájemci a další osoby jednotku užívající nejsou oprávněni v jednotkách provádět činnosti, které jsou v rozporu s obecně závaznými právními předpisy.

- 2) Stavební a jiné podstatné úpravy uvnitř jednotky i mimo jednotku jsou zakázány. Drobné zásahy do podlah, stěn a stropů (např. vrtání a zatlučení) jsou povoleny pouze s písemným souhlasem Fabriky dle pokynů a za přítomnosti správce domu nebo osoby jím pověřené.
- 3) Nájemci a další osoby jednotku užívající jsou povinni dbát práv a oprávněných zájmů ostatních uživatelů jednotek v domě, dodržovat své závazky vyplývající ze smluv, na základě kterých jednotky užívají, dodržovat obecně závazné právní předpisy a dbát pravidel slušného chování a vzájemné ohleduplnosti.
- 4) Nájemci a další osoby jednotku užívající jsou povinni oznámit správci domu potřebu provedení havarijních oprav neprodleně po zjištění závady, jinak jsou odpovědní za škody, které vzniknou porušením oznamovací povinnosti. Telefonní číslo pro hlášení havárií: +420 730 167 007 Nájemci a další osoby jednotku užívající jsou v takovém případě též povinni učinit vhodná a přiměřená opatření k odvrácení hrozící škody.
- 5) Nájemce bere tímto na vědomí, že dle zákona č. 348/2005 Sb., o rozhlasových a televizních poplatcích, v platném znění, je fyzická nebo právnická osoba, která drží nebo z jiného právního důvodu alespoň 1 měsíc užívá televizní přijímač, poplatníkem televizního poplatku (a to i když tato osoba není vlastníkem televizního přijímače); televizní poplatek je Podnájemce povinen platit provozovateli vysílání. Bližší informace na <https://tvp.ceskatelevize.cz/poplatky/>

#### **Článek 4 - Užívání společných částí domu a společných ploch ve Fabrice**

- 1) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů jednotek. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, kouření a užívání omamných látek, není povoleno, a to ani v apartmánech, ani ve společných částech domu. Kouření je povoleno pouze na vyhrazených místech a to před vstupem do Fabriky.
- 2) Nájemci a další osoby jednotku užívající jsou zejména povinni:
  - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům a měřičům,
  - dodržovat protipožární předpisy v jednotkách i společných částech domu
  - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
- 3) Vstupy, chodby, schodiště, haly, chodníky a společná prostranství je možné užívat jen k účelům, ke kterým jsou určeny, tj. zejména ke vstupu a k odchodu z jednotky.
- 4) Vstup na střechu domu je zakázán.
- 5) Vstup na zatravněné a květinami či keři osázené plochy je zakázán, stejně tak je zakázáno znečišťování těchto ploch. Poškozovat květiny, keře, stromy nebo jinou zeleň je zakázáno.

#### **Článek 5 - Vyvěšování a vykládání věcí**

- 1) Nájemci a další osoby jednotku užívající nesmí bez písemného souhlasu vlastníka umísťovat na vnější konstrukce např. na fasádu, okna či na anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty,

ani nikterak měnit vzhled domu. Při porušení tohoto zákazu je Nájemce povinen uhradit Fabrice vzniklou škodu. Prádlo, oblečení, a jiné předměty nesmí viset nebo být umístěny v oknech, nebo jiných částech domu tak, že by byly viditelné z vnějšího pohledu na dům.

### **Článek 6 - Zajištění pořádku a čistoty v domě**

- 1) Nájemci a další osoby jednotku užívající jsou povinni udržovat pořádek a čistotu. Zajištěním provádění úklidových prací byl pověřen správce domu.
- 2) Vyklepávat koberce, rohožky apod. z oken a ve společných částech domu je zakázáno.
- 3) Odklizení sněhu, náledí a rampouchů v okolí Fabriky je povinen provádět (či jejich provedení zajistit) nájemce s dodržáním veškerých pravidel bezpečnosti.

### **Článek 7 - Pachy, výpary, odpady a nečistoty**

Nájemci a další osoby užívající jednotku jsou povinni:

- dodržovat zákaz grilování i přípravu jídel ve venkovních prostorách a omezit grilování i přípravu jídel v apartmánu tak, aby výpary z takové úpravy nevníkaly do okolních apartmánů
- nevětrat do společných částí domu
- zabránit úniku tekutých emisí, olejů, mazadel či rozpouštědel kdekoli v domě a jeho okolí
- třídit odpady, komunální odpady uklízet do kontejnerů k tomu určených
- látky tekuté, žíravé, zdraví škodlivé, zápalné, výbušné, zeminu, trávu, zrcadla, pneumatiky, podlahové krytiny, kusy nábytku a jiný rozměrnější odpad, který se do kontejneru nevejde, odstranit na vlastní náklady
- neznečišťovat společné části domu prachem, blátem a odpadky, totéž platí pro okolí domu
- dodržovat přísný zákaz kouření jak ve společných prostorách domu, tak i v apartmánech, při každém porušení zákazu bude požadována pokuta ve výši 2 000 Kč. Prostor, ve kterém je kouření povoleno je definován v článku 4, odstavci 1 tohoto domovního řádu.
- vánoční stromky odstraňovat v souladu s pokyny Úřadu MČ Praha 5

### **Článek 8 - Držení domácích zvířat**

- 1) Nájemci a další osoby jednotku užívající nejsou oprávněni bez předchozího písemného souhlasu Fabriky držet v jednotkách domácí ani cizokrajná zvířata, a to ani přechodně.
- 2) V případě, že souhlas dle čl. 8 odst. 1 bude nájemci či další osobě jednotku užívající povolen,
  - Nájemce či další osoba jednotku užívající bere na vědomí, že poškození bytu či společných částí domu jeho domácím či cizokrajným zvířetem mu bude škoda dána k úhradě

- nájemce či další osoba jednotku užívající je povinna zajistit úklid po svém zvířeti, v případě znečištění společných částí či okolí domu
- V souvislosti s držením domácího zvířete dle tohoto souhlasu nesmí být dotčena práva a oprávněné zájmy ostatních uživatelů jednotek a klid v domě.

### **Článek 9 - Otevírání a zavírání domu**

- 1) Je zakázáno nechávat vstupní dveře do domu otevřené na delší než nezbytně nutnou dobu. Je rovněž zakázáno na vstupních dveřích provádět opatření k zamezení jejich automatického zavření.
- 2) Nájemci či další osoby jednotku užívající jsou povinni zavírat dům v době od 22:00 do 6:00 hodin, nejsou oprávněni půjčovat karty/čipy ke vstupu do domu a do apartmánu jiným osobám a ztráty karet/čipů ke vstupu do domu a do apartmánu jsou nájemci povinni hlásit ihned osobně na recepci či elektronicky na adrese [info@aptfabrika.cz](mailto:info@aptfabrika.cz).
- 3) Klíče od částí a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou uloženy u správce domu na určeném místě.

### **1) Článek 10 - Klid v domě**

1. Nájemci či další osoby jednotku užívající, jsou povinni užívat jednotky v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali nájemce a další osoby, které užívají ostatní jednotky, nadměrným hlukem či jinými činnostmi, které by obtěžovaly nebo jinak znepríjemňovaly užívání jednotek ostatním uživatelům.
2. V době od 22:00 do 6:00 hodin jsou Nájemci a další osoby jednotku užívající povinni dodržovat noční klid a dbát na ohleduplnost při používání nástrojů a zařízení způsobujících nadměrný hluk nebo vibrace, omezit hlučnost při provozování oslav a večírků, omezit hlasité používání audiotechniky, televize, praček a podobně.
3. V době od 22:00 do 6:00 hodin jsou nájemci a další osoby jednotku užívající povinni při používání předzahrádek, balkonů, lodžii a teras dbát ohleduplnost vůči ostatním uživatelům bytů a nebytových prostor tak, aby je neobtěžovali nad míru přiměřenou poměrům.
4. Nájemci a další osoby jednotku užívající nesmí jezdit na kolečkových bruslích, skateboardech a obdobných zařízeních uvnitř domu (v jednotkách, ve společných částech domu).

### **Článek 11 -Užívání parkovacích stání garáží Fabriky**

- 1) Je zakázáno chovat se hlučně a svým jednáním ohrožovat nebo omezovat ostatní uživatele podzemních garáží.
- 2) Není povoleno kouření či manipulace s otevřeným ohněm.
- 3) Je zakázáno skladování jakýchkoliv látek a předmětů.
- 4) V prostorech určených pro parkování dopravních prostředků či kdekoli jinde ve Fabrice není povoleno opravovat a umývat dopravní prostředky.

- 5) V případě nestandardního znečištění (olejem apod.) parkovacího stání je uživatel předmětného parkovacího stání povinen znečištění odstranit na své náklady.
- 6) Dopravní prostředky nesmí být umístovány mimo určená parkovací stání. Parkovací stání je oprávněn používat pouze jeho nájemce či další osoby jednotku a parkovací stání užívající, a to výlučně parkovací stání určené svým číselným označením ve smlouvě nebo v povolení k parkování od osoby oprávněné dát parkovací stání do užívání.
- 7) Parkovací stání mohou být užívána výlučně k parkování dopravních prostředků s tím, že dopravní prostředky umístěné na parkovacím stání nesmí bránit v užívání jiným uživatelům ostatních parkovacích stání.

### **Článek 12 - Dodržování Požárního řádu**

Všichni obyvatelé jednotek jsou povinni dodržovat Požární řád. Požární řád je k dispozici na recepci Fabrika a ve vestibulu domu.

### **Článek 13 - Závěrečná ustanovení**

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
- 2) Ustanovení domovního řádu platí přiměřeně i na hosty nájemců a dalších uživatelů jednotek. Za dodržování domovního řádu svými hosty odpovídá nájemce či další osoba užívající navštívenou jednotku.
- 3) V případě, že Nájemce nebo další osoby jednotku užívající, i přes písemné upozornění Společnosti budou užívat jednotku v rozporu s tímto domovním řádem, je Společnost oprávněna vypovědět nájem jednotky v souladu s ustanovením nájemní smlouvy, která byla mezi Společností a Nájemcem ohledně jednotky uzavřena. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.

V Praze dne .....

Areál Fabrika, s.r.o.

Křížová 1018/6, 150 00 Praha 5

IČO 25673921, DIČ CZ699001648

tel.: +420 730 167 007, email: [info@aptfabrika.cz](mailto:info@aptfabrika.cz)

