

# **TRUHLÁŘSKÁ**

DOMOVNÍ ŘÁD / HOUSE RULES



## **OBSAH** ..... 1

### **DOMOVNÍ ŘÁD** ..... 2

<b>1.</b>	<b>ZÁKLADNÍ POJMY</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ BUDOVY A ZAHRADNÍCH PLOCH</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>OHLAŠOVÁNÍ HAVÁRIÍ A ZÁVAD, OPRAVY</b> .....	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>UMISŤOVÁNÍ VĚCÍ VE SPOLEČNÝCH ČÁSTECH BUDOVY</b> .....	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V BUDOVĚ</b> .....	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>POVINNOSTI A ZÁKAZY V SOUVISLOSTI S UŽÍVÁNÍM JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH PROSTOR</b> .....	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>CHOVÁNÍ ZVÍŘAT</b> .....	<b>9</b>
<b>9.</b>	<b>UŽÍVÁNÍ ELEKTRICKÝCH SPOTŘEBIČŮ</b> .....	<b>9</b>
<b>10.</b>	<b>KLID V BUDOVĚ</b> .....	<b>10</b>
<b>11.</b>	<b>OTEVÍRÁNÍ A UZAVÍRÁNÍ BUDOVY, VSTUP DO BUDOVY, VSTUPNÍ SYSTÉM</b> ..	<b>10</b>
<b>12.</b>	<b>PREVENTIVNÍ OPATŘENÍ</b> .....	<b>12</b>
<b>13.</b>	<b>POKUTY</b> .....	<b>13</b>
<b>14.</b>	<b>ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ</b> .....	<b>13</b>

### **PŘÍLOHY**

Příloha č. 1 - Ceník oprav na vybavení Jednotky a ceník dodatečných služeb .....	<b>14</b>
--	-----------

## **CONTENT** ..... 1

### **HOUSE RULES** ..... 2

<b>1.</b>	<b>BASIC TERMS</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>USAGE OF UNITS</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>USAGE OF COMMON PARTS OF THE BUILDING AND THE GARDEN AREA</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>REPORTING OF ACCIDENTS AND DEFECTS, REPAIRS</b> .....	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>PLACEMENT OF THINGS IN COMMON PARTS OF THE BUILDING</b> .....	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>ENSURING ORDER AND CLEANLINESS IN THE BUILDING</b> .....	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>OBLIGATIONS AND PROHIBITIONS IN CONNECTION WITH THE USE OF THE UNITS AND COMMON AREAS</b> .....	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>ANIMAL KEEPING</b> .....	<b>9</b>
<b>9.</b>	<b>USE OF ELECTRICAL APPLIANCES</b> .....	<b>9</b>
<b>10.</b>	<b>QUIET IN THE BUILDING</b> .....	<b>10</b>
<b>11.</b>	<b>OPENING AND CLOSING OF THE BUILDING, BUILDING ACCESS, ENTRANCE SYSTEM</b> ...	<b>10</b>
<b>12.</b>	<b>PREVENTIVE MEASURES</b> .....	<b>12</b>
<b>13.</b>	<b>FINES</b> .....	<b>13</b>
<b>14.</b>	<b>FINAL PROVISIONS</b> .....	<b>13</b>

### **ATTACHMENTS**

Appendix No. 1 - Price list of repairs to the Unit's equipment and price list of additional services .....	<b>15</b>
--	-----------

# DOMOVNÍ ŘÁD

Tento domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí budovy s názvem Truhlářská 11 (dále jen „**Objekt TRUH**“) a navazuje na základní úpravu práv a povinností pronajímatele, nájemců a dalších osob užívajících jednotky a společné části v Objektu TRUH, upravených zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.

## 1. ZÁKLADNÍ POJMY

Níže uvedené pojmy mají pro účely tohoto domovního řádu následující význam a jsou dále v tomto domovním řádu uváděny s velkými počátečními písmeny:

- 1.1. Budova.** Budovou se rozumí Budova TRUH, tj. polyfunkční dům na adrese Truhlářská 11, 110 00 Praha 1, stejně jako Byty, Nebytové prostory a Společné části Budovy v ní vymezené.
- 1.2. Jednotka.** Jednotkou se rozumí bytová jednotka zahrnující Byt a/nebo nebytová jednotka zahrnující Nebytový prostor, vymezené v Budově.
- 1.3. Byt.** Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností zahrnutých v bytové jednotce, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 1.4. Nebytový prostor.** Nebytovým prostorem se rozumí místnost nebo soubor místností zahrnutých v nebytové jednotce, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. kanceláře, obchody, ateliéry, garáže, sklepy). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo nebytového prostoru ani Společné části Budovy.
- 1.5. Příslušenství Jednotky.** Příslušenstvím Jednotky jsou vedlejší prostory určené k tomu, aby byly s Jednotkou užívány, např. balkony, lodžie a terasy.
- 1.6. Společné části Budovy.** Společnými částmi Budovy jsou části určené pro společné užívání

# HOUSE RULES

These house rules govern the usage conditions and procedures for apartments, non-residential spaces, and common areas within the Truhlářská 11 building, (hereinafter referred to as the „**TRUH Building**“). These rules seamlessly extend from the fundamental regulations outlining the rights and responsibilities of the lessor, tenants, and other individuals utilizing units and common areas within the TRUH Building. The regulations have been modified in accordance with Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code.

## 1. BASIC TERMS

The following terms hold specific meanings within these house rules and are consistently capitalized throughout:

- 1.1. Building.** Refers to the TRUH Building, located at Truhlářská 11, 110 00 Prague 1. This encompasses the Apartments, Non-Residential Spaces, and Common Parts as defined within the building.
- 1.2. Unit.** Denotes a residential or non-residential space within the Building, including Apartments and/or Non-Residential Spaces.
- 1.3. Apartment.** Constitutes a room or set of rooms within a housing unit, designated for residential purposes by the building authority.
- 1.4. Non-residential space.** Represents a room or set of rooms within a non-residential unit, designated by the building authority for uses other than housing, such as offices, shops, or studios. These spaces are not considered accessories of Apartments or Non-Residential Spaces.
- 1.5. Accessories of the Unit.** Refers to secondary spaces associated with a Unit, such as balconies, loggias, and terraces.
- 1.6. Common parts of the Building.** Encompasses areas intended for communal use, including entrances, corridors, elevators, outdoor

ní, zejména vchody, chodby, výtahy, venkovní prostory, prostor parkovacích stání v podzemních garážích, vjezdové/výjezdové rampy v garážích, prostory pro odpadkové nádoby apod.

- 1.7. Nájemce.** Nájemcem se rozumí osoba nebo osoby, které mají ohledně Jednotky v rámci Objektu TRUH uzavřenu Nájemní smlouvu a je jim poskytnut byt k bydlení anebo nebytový prostor ke sjednanému účelu užívání.
- 1.8. Pronajímatel.** Pronajímatelem se rozumí společnost DALAVA House s.r.o., IČO: 08653437, se sídlem Truhlářská 1105/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, jež provozuje Budovu a s Nájemci má uzavřené Nájemní smlouvy a poskytuje jim k užívání Jednotky.
- 1.9. Nájemní smlouva.** Nájemní smlouvou je takto pojmenovaná smlouva uzavřená mezi Pronajímatelem a Nájemcem, jejímž předmětem je přenechání Jednotky k užívání Nájemci za sjednaných podmínek.
- 1.10. Správce.** Správcem Budovy je Pronajímatel.

## 2. UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK

- 2.1.** Žádná Jednotka nemůže být užívána k jinému účelu, než k jakému je určena v Nájemní smlouvě. Nájemci nejsou oprávněni v Jednotkách provádět činnosti, které jsou v rozporu s obecně závaznými právními předpisy.
- 2.2.** Podnájem pronajmuté jednotky/bytu bez předchozího souhlasu vlastníka je zakázán pod smluvní pokutou až do výše jednoho měsíčního nájmu.
- 2.3.** Nájemce je povinen užívat Jednotku řádně, nesmí zde přemísťovat nábytek a provádět jakékoliv jiné obdobné změny bez souhlasu Pronajímatele ani z Jednotky odnášet jakékoli její vybavení. V případě poškození, ztráty či zničení jakéhokoli vybavení Jednotky je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli paušalizovanou náhradu za takto způsobenou škodu dle ceníku oprav a služeb, který je Přílohou č. 1 tohoto domovního řádu.

spaces, parking areas in underground garages, entrance/exit ramps in garages, and spaces for garbage containers, etc.

- 1.7. Tenant.** Designates the individual(s) who have entered into a Lease Agreement concerning a Unit within the TRUH Building, receiving an apartment for residential purposes or a non-residential space for the agreed-upon use.
- 1.8. Lessor.** Refers to DALAVA House s.r.o., IČO: 08653437, with the registered office at Truhlářská 1105/11, Nové Město, 110 00 Prague 1. The Lessor operates the Building, enters into Lease Agreements with Tenants, and provides Units for use.
- 1.9. Lease Agreement.** Signifies the contract between the Lessor and the Lessee, detailing the transfer of a Unit for use under agreed conditions.
- 1.10. Administrator.** Identifies the Lessor as the Administrator of the Building.

## 2. USAGE OF UNITS

- 2.1.** Tenants must adhere to the designated purpose outlined in the Lease Agreement for each Unit. Engaging in activities within the Units that contravene applicable legal regulations is strictly prohibited.
- 2.2.** Subletting the rented unit/apartment without prior owner consent is prohibited, with a contractual penalty of up to one month's rent.
- 2.3.** Tenants are obligated to use the Unit appropriately and are not allowed to rearrange furniture, make significant alterations, or to remove the furniture from the Unit completely without Lessor consent. Any damage, loss, or destruction of Unit equipment necessitates the Tenant compensating the Lessor according to the established price list (Appendix No. 1).

- 2.4. Stavební a jiné podstatné úpravy uvnitř Jednotky i mimo Jednotku jsou zakázány. Drobné zásahy do stěn (vrtání a zatlukání) jsou povoleny pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele a dle pokynů Správce nebo osoby jím pověřené.
- 2.5. Nájemci jsou povinni dbát práv a oprávněných zájmů ostatních Nájemců v Jednotkách v Budově, dodržovat své závazky vyplývající z Nájemních smluv, dodržovat obecně závazné právní předpisy a dbát pravidel slušného chování a vzájemné ohleduplnosti. Nájemci jsou povinni chránit svoje věci tak, aby nemohlo docházet k jejich odcizení, zejména vždy při odchodu z Jednotky tuto uzamknout.
- 2.6. Je zakázáno zavěšovat či pokládat jakékoliv předměty na topná tělesa.
- 2.7. Je zakázáno měnit klíčovou vložku u jednotky či sklepní kóje.
- 2.8. Nájemce je povinen zajistit v jednotce minimální teplotu 17 °C z důvodu předejití škod na nábytku, dveřích, podlahách atp.
- 2.9. Mimo topnou sezónu je doporučeno otevřít termostatické hlavice na maximum.

### **3. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ BUDOVY A ZAHRADNÍCH PLOCH**

- 3.1. Společné části Budovy jsou Nájemci oprávněni užívat jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních Nájemců. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení Budovy, kouření a užívání omamných látek, je ve Společných částech Budovy přísně zakázáno.
- 3.2. Nájemce je povinen chovat se ve Společných částech Budovy ohleduplně vůči ostatním Nájemcům a tím nenarušovat klid a pořádek v Budově.

- 2.4. Substantial alterations inside and outside the Unit are prohibited. Minor interventions in walls, such as drilling and hammering, require prior Lessor approval and adherence to Administrator or authorized personnel instructions.
- 2.5. Tenants are responsible for upholding the rights and interests of fellow Tenants of the Building's Units, complying with Lease Agreement obligations, abiding by legal regulations, and adhering to principles of decency and mutual consideration. Safeguarding personal belongings is imperative against their theft, including the routine locking of the Unit when unattended.
- 2.6. Hanging or placing objects on heating elements is strictly forbidden.
- 2.7. Any alteration to the key insert for the Unit or basement cubicle is prohibited.
- 2.8. Tenants must maintain a minimum temperature of 17°C in the Unit to prevent damage to furniture, doors, floors, etc.
- 2.9. Outside the heating season, it is advisable to set thermostatic heads to the maximum position.

### **3. USAGE OF COMMON PARTS OF THE BUILDING AND THE GARDEN AREA**

- 3.1. Tenants are granted the right to utilize the Common parts of the Building exclusively for activities aligned with their intended nature, ensuring that the rights of fellow Tenants are not impeded. Strict prohibitions within these areas include placing objects unrelated to the Building's equipment, smoking, and the use of intoxicating substances.
- 3.2. The Tenant holds the responsibility to exhibit respectful behavior towards other Tenants within the Common parts of the Building, ensuring that peace and order are maintained throughout the premises.

- 3.3.** Nájemci jsou zejména povinni:
- 3.3.1.** umožnit přístup k uzávěrům a měřičům;
  - 3.3.2.** dodržovat protipožární předpisy v Jednotkách i Společných částech Budovy;
  - 3.3.3.** zabezpečit, aby v Budově nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
- 3.4.** 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.
- 3.5.** Je zakázáno vstupovat na střechu objektu.

## **4. OHLAŠOVÁNÍ HAVÁRIÍ A ZÁVAD, OPRAVY**

- 4.1.** Nájemci jsou povinni oznámit Pronajímateli potřebu provedení havarijních oprav vždy neprodleně po zjištění závady, jinak jsou odpovědni za škody, které vzniknou porušením této oznamovací povinnosti. Nájemci jsou současně v takovém případě povinni učinit vhodná a přiměřená opatření k odvrácení hrozící škody.

### **4.2. HLÁŠENÍ PORUCH A ZÁVAD**

#### **4.2.1. Pracovní doba (pracovní dny 8:00–15:30 hodin)**

a) Běžné poruchy a závady je Nájemce povinen hlásit bez zbytečného odkladu po jejich zjištění primárně prostřednictvím klientské aplikace BEIT, případně e-mailem na adresu [helpdesk@creditasre.cz](mailto:helpdesk@creditasre.cz).

b) Vážné závady, mimořádné události a havárie (např. zabouchnuté dveře do jednotky, vznik požáru, únik vody, výpadek elektřiny v budově apod.) je Nájemce povinen nahlásit neprodleně na telefonním čísle +420 702 216 216.

#### **4.2.2. Mimo pracovní dobu (pracovní dny 15:30–8:00 hodin, víkendy a státní svátky)**

Nájemce je povinen veškeré poruchy, závady, mimořádné události a havárie hlásit výhradně na telefonním čísle +420 702 216 216.

- 3.3.** In particular, Tenants are obligated to:

- 3.3.1.** allow access to closures and meters;
- 3.3.2.** adhere to fire regulations in both Units and Common parts of the Building;
- 3.3.3.** guarantee that easily flammable or otherwise hazardous substances are not stored within the Building, and open flames are strictly prohibited.

- 3.4.** Entrances, corridors, staircases, halls, side-walks, and common areas are designated solely for their intended purposes, specifically for entering and exiting the Units.

- 3.5.** Access to the roof of the building is strictly forbidden.

## **4. REPORTING OF ACCIDENTS AND DEFECTS, REPAIRS**

- 4.1.** Tenants have a duty to promptly inform the Lessor of any emergency repairs needed upon discovering a defect. Failure to comply with this notification obligation renders Tenants liable for damages resulting from the breach. Simultaneously, Tenants are required, in such cases, to take appropriate and reasonable measures to prevent imminent damage.

### **4.2. REPORTING OF DEFECTS AND FAULTS**

#### **4.2.1. During Working Hours (business days 8:00 a.m.–3:30 p.m.)**

a) The Tenant is obliged to report routine defects and faults without undue delay after their discovery, primarily through the BEIT client application, or alternatively by e-mail to [helpdesk@creditasre.cz](mailto:helpdesk@creditasre.cz).

b) The Tenant is obliged to report serious defects, extraordinary events, and emergencies (e.g., slammed/locked unit doors, fire outbreak, water leakage, power outage in the building, etc.) immediately by calling +420 702 216 216.

- 4.3.** Opravy nad limit dle bodu 4.3. tohoto článku provádí Pronajímatel, přičemž však k opravě zjevných vad, které měla Jednotka při předání Nájemci, je Nájemce oprávněn vyzvat Pronajímatele jen při předání Jednotky Nájemci nebo nejpozději do dvou (2) dnů po něm.

## **5. UMISŤOVÁNÍ VĚCÍ VE SPOLEČNÝCH ČÁSTECH BUDOVY**

- 5.1.** Nájemci nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele umísťovat na vnější konstrukce, např. balkonů, teras a oken, na fasádu a příp. anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty, ani nikterak měnit vzhled Budovy. Při porušení tohoto zákazu je Nájemce povinen uhradit vzniklou škodu. Prádlo, oblečení, a jiné předměty (kromě květin) nesmí viset nebo být umístěny v oknech, na balkonech nebo jiných částech Budovy tak, že by byly viditelné z vnějšího pohledu na Budovu.
- 5.2.** Květiny v oknech, na balkónech a dalších Společných částech Budovy musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
- 5.3.** Nájemci nesmí instalovat žádné sítě (např. proti hmyzu) do oken.

### **4.2.2. Outside Working Hours (business days 3:30 p.m.–8:00 a.m., weekends and public holidays)**

The Tenant is obliged to report all defects, faults, extraordinary events, and emergencies exclusively by calling +420 702 216 216.

- 4.3.** Repairs exceeding the limit outlined in point 4.3 of this article are conducted by the Lessor. However, to rectify apparent defects present in the Unit upon Tenant handover, the Tenant is entitled to summon the Lessor only during the Unit handover or no later than two (2) days thereafter.

## **5. PLACEMENT OF THINGS IN COMMON PARTS OF THE BUILDING**

- 5.1.** Tenants are prohibited from placing any equipment or objects on external structures, such as balconies, terraces, windows, or the building facade, without the prior written consent of the Lessor. This includes antenna masts and any alterations to the Building's appearance. Violation of this prohibition mandates the Tenant to compensate for resulting damages. Items like linen, clothing, and others (excluding flowers) cannot be hung or placed in windows, balconies, or other Building areas in a manner visible from the exterior.
- 5.2.** Flowers within windows, balconies, and other Common parts of the Building must be securely fastened to prevent falling. When watering, it is imperative to ensure that water does not trickle down and wet the walls.
- 5.3.** Installation of any netting (e.g., for insect protection) in the windows is strictly forbidden for Tenants.

## 6. ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V BUDOVĚ

- 6.1. Nájemci jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v Budově. Pronajímatel zajišťuje pravidelný úklid ve Společných částech Budovy včetně deratizace.
- 6.2. Nájemce je povinen provádět pravidelný úklid v příslušné Jednotce a alespoň 1x týdně provést následující činnosti:
  - 6.2.1. utřít omyvatelné plochy od prachu a nečistot;
  - 6.2.2. umýt zrcadlo a stěny v koupelně;
  - 6.2.3. vytřít omyvatelné podlahy Jednotky;
  - 6.2.4. vydezinfikovat klozetovou mísu včetně sedátka, umyvadla a sprchového koutu.
- 6.3. Nájemci jsou před vystěhováním povinni uvést Jednotku do původního stavu a provést úklid v příslušné Jednotce v následujícím rozsahu:
  - 6.3.1. umýt dveře, omyvatelné obklady stěn;
  - 6.3.2. odmrazit ledničku a řádně ji umýt uvnitř i zvenku;
  - 6.3.3. vyčistit všechny užívané spotřebiče;
  - 6.3.4. umýt povrch skříněk, stolů, poliček a ostatního nábytku;  
umýt podlahy v celé Jednotce;
  - 6.3.5. důkladně vyčistit kuchyňský kout;
  - 6.3.6. umýt klozetovou mísu a vydezinfikovat ji, umýt umyvadlo;
  - 6.3.7. vyčistit sprchový kout anebo vanu;
  - 6.3.8. v případě nutnosti Jednotku vymalovat nebo nahlásit Pronajímateli, který výmalbu zajistí na náklady Nájemce a oznámit však minimálně dva (2) týdny před samotným ukončením.
- 6.4. Vyklepávat koberce, rohožky apod. z oken, balkonů a teras a ve Společných částech Budovy je zakázáno.

## 6. ENSURING ORDER AND CLEANLINESS IN THE BUILDING

- 6.1. Tenants bear the responsibility for maintaining order and cleanliness within the Building. The Lessor ensures regular cleaning in the Common parts of the Building, inclusive of pest control.
- 6.2. Regular cleaning duties within the individual Units are the Tenant's obligation, requiring the following activities at least once a week:
  - 6.2.1. wipe washable surfaces to remove dust and dirt;
  - 6.2.2. wash mirrors and bathroom walls;
  - 6.2.3. mop washable floors within the Units;
  - 6.2.4. disinfect the toilet bowl, including the seat, sink, and shower.
- 6.3. Upon vacating the Unit, Tenants must restore it to its original condition and perform extensive cleaning, covering the following:
  - 6.3.1. wash doors and clean washable wall coverings;
  - 6.3.2. defrost the refrigerator, cleaning both its interior and exterior;
  - 6.3.3. clean all used appliances;
  - 6.3.4. wash the surfaces of cabinets, tables, shelves, and other furniture;
  - 6.3.5. thoroughly clean the kitchenette;
  - 6.3.6. wash and disinfect the toilet bowl, sink;
  - 6.3.7. clean the shower or bathtub;
  - 6.3.8. if necessary, repaint the Unit or notify the Lessor at least two (2) weeks before termination for arrangements at the Tenant's expense.
- 6.4. Prohibitions include knocking out carpets, mats, etc., from windows, balconies, terraces, and Common Parts of the Building.

## **7. POVINNOSTI A ZÁKAZY V SOUVISLOSTI S UŽÍVÁNÍM JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH PROSTOR**

- 7.1.** Nájemci jsou povinni:
- 7.1.1.** průběžně odstraňovat a vynášet komunální odpady vniklé v rámci užívání Jednotky do kontejnerů umístěných na 1.NP u vstupu;
- 7.1.2.** likvidovat ostatní (jiné než komunální) odpady na své náklady a nebezpečí;
- 7.1.3.** dodržovat přísný zákaz kouření cigaret a e-cigaret v Budově.
- 7.2.** V Budově, Jednotkách i Společných částech Budovy a přilehlých venkovních prostorách souvisejících s Budovou je zakázáno:
- 7.2.1.** kouřit ve všech prostorech Budovy;
- 7.2.2.** umisťovat jakýkoliv odpad na chodby a schodiště nebo v prostoru jiném než k tomu určeném;
- 7.2.3.** umisťovat do kontejnerů jiný odpad než komunální;
- 7.2.4.** z oken, balkonů, teras a lodžii cokoli vyházovat, zejména nedopalky tabákových výrobků;
- 7.2.5.** držet nebo nosit zbraň a střelivo, jakož i skladovat nebo jinak přechovávat hořlaviny, výbušniny a výbušné předměty, včetně předmětů zábavní pyrotechniky, jakož i držet nebo nosit bodné a sečné zbraně;
- 7.2.6.** držet, vyrábět nebo přechovávat omamné nebo psychotropní látky a jedy;
- 7.2.7.** poškozovat, zneužívat nebo jiným způsobem znemožňovat použití hasicích přístrojů nebo jiných věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení (takové jednání je současně přestupkem na úseku požární ochrany, za který může příslušný orgán hasičského záchranného sboru uložit pokutu až do 20.000,- Kč);
- 7.2.8.** neoprávněně manipulovat s požárně bezpečnostním zařízením, kdy takovéto konání zapříčiní evakuaci celého domu. Smluvní pokuta může být v takovém případě vystavena až do výše jednoho nájmu;

## **7. OBLIGATIONS AND PROHIBITIONS IN CONNECTION WITH THE USE OF THE UNITS AND COMMON AREAS**

- 7.1.** Tenants must adhere to the following obligations:
- 7.1.1.** regularly remove municipal waste generated during Unit use to designated containers on the 1st floor at the entrance;
- 7.1.2.** dispose of non-municipal waste at their own expense and risk;
- 7.1.3.** strictly observe the smoking ban, covering both cigarettes and e-cigarettes within the Building.
- 7.2.** The following actions are strictly prohibited within the Building, Units, Common parts of the Building, and the adjacent outdoor areas:
- 7.2.1.** smoking in all areas of the Building;
- 7.2.2.** placing any waste in corridors, staircases, or areas not designated for disposal;
- 7.2.3.** depositing non-municipal waste in containers designated for municipal waste;
- 7.2.4.** throwing objects, especially cigarette butts, from windows, balconies, terraces, and loggias;
- 7.2.5.** possessing or carrying weapons, ammunition, inflammables, explosives, explosive objects, including fireworks, as well as stabbing and cutting weapons;
- 7.2.6.** possessing, manufacturing, or storing narcotic or psychotropic substances and poisons;
- 7.2.7.** damaging, abusing, or obstructing the use of fire extinguishers, fire protection materials, and safety equipment, with potential fines imposed by the competent authority of the fire and rescue service up to CZK 20,000;
- 7.2.8.** unauthorized tampering with fire safety devices, leading to the evacuation of the entire house, with a potential contractual penalty of up to one rent;
- 7.2.9.** placing items, especially bottles, on window sills;
- 7.2.10.** pouring boiling water or oil into sinks, bathtubs, and toilets;

- 7.2.9.** umisťovat jakékoliv věci, zejména lahve na okenní parapety;
  - 7.2.10.** lít vařící vodu nebo olej do umyvadel, van a WC;
  - 7.2.11.** je zakázáno přepínat vanovou baterii na sprchový vývod pod tlakem;
  - 7.2.12.** je zakázáno vyhazovat do WC zbytky jídla, hygienické potřeby či pleny.
- 7.3.** Porušení povinností a zákazů dle bodů 7.1. a 7.2. tohoto článku se považuje za porušení povinností Nájemce hrubým způsobem dle příslušných ustanovení Nájemní smlouvy.

## 8. CHOVÁNÍ ZVÍŘAT

- 8.1.** Nájemce bere na vědomí, že v případě poškození Jednotky či Společných částí Budovy zvířetem vzniklou škodu uhradí v plné výši.
- 8.2.** Nájemce je povinen zajistit úklid po svém zvířeti, v případě znečištění Společných částí Budovy či okolí Budovy.
- 8.3.** V souvislosti s držetím zvířete nesmí být dotčena práva a oprávněné zájmy ostatních Nájemců a klid v Budově.

## 9. UŽÍVÁNÍ ELEKTRICKÝCH SPOTŘEBIČŮ

- 9.1.** Nájemce je oprávněn užívat elektrické spotřebiče v případě, že jsou v bezvadném technickém stavu a jsou užívány na základě návodu a v souladu s běžným užitím elektrického spotřebiče.
- 9.2.** Při jakékoliv závadě je Nájemce ihned povinen vyřadit elektrický spotřebič z provozu a kontaktuje správu nemovitosti na email [helpdesk@creditasre.cz](mailto:helpdesk@creditasre.cz).
- 9.3.** Nájemce smí spotřebič napojit jen přímo do zásuvky 230 V. Pokud je nutno použít prodlužovací šňůru, musí být její použití schváleno Pronajímatelem.

- 7.2.11.** switching the bathtub faucet to the shower outlet under pressure;
  - 7.2.12.** throwing leftover food, hygiene items, or diapers into the toilet.
- 7.3.** Violation of obligations and prohibitions outlined in points 7.1. and 7.2. is considered a gross breach of the Tenants's obligations, subject to the relevant provisions of the Lease Agreement.

## 8. ANIMAL KEEPING

- 8.1.** The Tenant acknowledges full responsibility for any damage caused to the Unit or Common parts of the Building by their animal, and agrees to cover the entire cost of such damages.
- 8.2.** The Tenant is obligated to promptly clean up after their animal, particularly in instances of any pollution occurring in the Common parts of the Building or the surrounding areas.
- 8.3.** In connection to keeping an animal, the Tenant must ensure that the rights and legitimate interests of other Tenants, as well as the overall peace within the Building, remain unaffected.

## 9. USE OF ELECTRICAL APPLIANCES

- 9.1.** The Tenant is granted the right to use electrical appliances under the condition that they are in impeccable technical condition and operated in accordance with the provided instructions and the standard usage guidelines for each appliance.
- 9.2.** In the event of any defects, the Tenant must promptly cease the use of the electrical appliance and immediately inform the property management via email at [helpdesk@creditasre.cz](mailto:helpdesk@creditasre.cz).
- 9.3.** The Tenant is permitted to connect the appliance directly to a 230 V socket. If the use of an extension cord becomes necessary, the

- 9.4.** Při zjištění přítomnosti jiného, než povoleného spotřebiče je Nájemce povinen uhradit pokutu dle bodu 14.11. tohoto domovního řádu. I po zaplacení pokuty má Pronajímatel nárok na náhradu škody, pokud mu v důsledku použití jiného, než povoleného spotřebiče vznikla.

## **10. KLID V BUDOVĚ**

- 10.1.** Nájemci jsou povinni užívat Jednotky v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní Nájemce, kteří užívají ostatní Jednotky, nadměrným hlukem či jinými činnostmi, které by obtěžovaly nebo jinak znepríjemňovaly užívání Jednotek ostatním Nájemcům. V případě porušení je pronajímatel oprávněn udělit Nájemci pokutu až do výše 5.000 CZK za každé jednotlivé porušení.
- 10.2.** Nájemci mají povinnost chovat se v souladu s dobrými mravy, zejména se vyvarovat křiku, nadávky, vulgárních slov apod. vůči ostatním Nájemcům či návštěvníkům.
- 10.3.** V době od 22:00 do 6:00 hod. (o víkendech a státních svátcích od 22:00 do 8:00 hod.) jsou Nájemci povinni:
- 10.3.1.** 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 a podobně.

## **11. OTEVÍRÁNÍ A UZAVÍRÁNÍ BUDOVY, VSTUP DO BUDOVY, VSTUPNÍ SYSTÉM**

- 11.1.** Pro přístup do Budovy slouží přístupový systém a audiotelefon. Hlavní vstup do Budovy je vybaven venkovním tablem audiotelefonu s alfanumerickou klávesnicí. Součástí tabla je i čtečka přístupového (čipového) systému. V Jednotkách jsou instalovány vnitřní audiotelefony se sluchátkem. Z vnitřního audiotelefonu, který je instalován v Jednotce, je možné ovládat zámek u vstupních dveří do Budovy.

Lessor's approval must be obtained.

- 9.4.** Upon discovery of any unauthorized appliances, the Tenant is obligated to pay a fine as stipulated in point 14.11. of these house rules. Even after the fine is settled, the Lessor retains the right to seek compensation for any damages resulting from the use of unauthorized appliances

## **10. QUIET IN THE BUILDING**

- 10.1.** Tenants are obligated to use their Units with consideration for good manners, ensuring that other Tenants in adjacent Units are not disturbed by excessive noise or disruptive activities. In the event of a violation, the Lessor reserves the right to impose fines on the Tenant, with each individual breach incurring a penalty of up to 5,000 CZK.
- 10.2.** Tenants must conduct themselves in a manner aligned with good manners, refraining from shouting, cursing, or using vulgar language towards other Tenants or visitors.
- 10.3.** Between 10:00 p.m. and 6:00 a.m. (on weekends and public holidays from 10:00 p.m. to 8:00 a.m.), Tenants have the obligation to:
- 10.3.1.** adhere to night silence and be considerate when utilizing tools and devices causing excessive noise or vibrations, limit noise during celebrations and parties, as well as minimize loud usage of audio equipment, television, and similar devices.

## **11. OPENING AND CLOSING OF THE BUILDING, BUILDING ACCESS, ENTRANCE SYSTEM**

- 11.1.** Access to the Building is facilitated through an access system and an audio telephone. The main entrance features an outdoor audio

- 11.2.** Každý Nájemce evidovaný na evidenčním listu obdrží jeden (1) přístupový čip, který ho opravňuje ke vstupu do Budovy a do Společných částí Budovy.
- 11.3.** Přístupová práva spojená se vstupními kartami jsou do kartového systému vkládána Pronajímatelem.
- 11.4.** Při vstupu do Budovy je potřeba přiložit čip ke čtecímu zařízení u hlavních vchodových dveří do Budovy. Pro jakýkoli vstup je vždy nutno přiložit přístupový čip ke čtecímu zařízení a počkat dvě (2) vteřiny pro otevření dveří.
- 11.5.** Je zakázáno nechávat vstupní dveře do Budovy otevřené na delší než nezbytně nutnou dobu.
- 11.6.** Výtah je volně přístupný všem Nájemcům bez omezení.
- 11.7.** Vstupní dveře do Jednotky jsou vybaveny zámkem s klíči, který tvoří systém generálního klíče Budovy. Každý Nájemce obdrží tři (3) kusy klíčů od zámků ve vstupních dveřích do Jednotky, pokud nebude dohodnuto jinak.
- 11.8.** Nájemcům je přísně zakázáno měnit anebo upravovat zámek ve vstupních dveřích do Jednotky.
- 11.9.** Při ztrátě, odcizení nebo poškození klíče od zámků vstupních dveřích do Jednotky je Nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit Pronajímateli na emailovou adresu [helpdesk@creditasre.cz](mailto:helpdesk@creditasre.cz). Na základě žádosti Nájemce, Pronajímatel zajistí výměnu zámků vstupních dveřích do Jednotky. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli cenu za tuto službu ve výši stanovené v ceníku oprav a služeb, který tvoří Přílohu č. 1 tohoto domovního řádu.
- 11.10.** Nájemcům je přísně zakázáno půjčovat vstupní čipy do Budovy jiným osobám.
- 11.11.** Při ztrátě, odcizení, poškození nebo nefunkčnosti přístupového čipu je Nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit Pronajímateli na emailovou adresu [helpdesk@creditasre.cz](mailto:helpdesk@creditasre.cz). Na základě telephone panel with an alphanumeric keypad and a reader for the access (chip) system. Each Unit is equipped with internal audio telephones allowing control of the entrance door lock.
- 11.2.** Every registered Tenant on the sheet will receive one (1) access chip, granting authorization to enter both the Building and its Common parts.
- 11.3.** The Lessor administers access rights associated with entry cards in the card system.
- 11.4.** Upon any entry, Tenants must place their chip on the reading device at the main entrance, waiting for two (2) seconds for the door to open.
- 11.5.** It is strictly prohibited to leave the entrance door open for a longer period than strictly necessary.
- 11.6.** The elevator is freely accessible to all Tenants without restrictions.
- 11.7.** Unit entrance doors are equipped with locks and keys forming the master key system of the Building. Each Tenant receives three (3) keys for the entrance door lock unless otherwise agreed.
- 11.8.** Tenants are forbidden from altering or modifying the lock on the entrance door.
- 11.9.** In the event of the Unit key loss, theft, or damage, the Tenant must promptly notify the Lessor at [helpdesk@creditasre.cz](mailto:helpdesk@creditasre.cz). Upon request, the Lessor will replace the lock, and the Tenant is responsible for the associated service fee detailed in the price list for repairs and services (Appendix No. 1).
- 11.10.** Lending Building entry chips to others is strictly prohibited.
- 11.11.** For loss, theft, damage, or malfunction of the access chip, the Tenant must notify the Lessor at [helpdesk@creditasre.cz](mailto:helpdesk@creditasre.cz). The Lessor, upon

žádosti Nájemce, Pronajímatel zajistí zablokování původního přístupového čipu a následně vydání nového přístupového čipu, Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli cenu za tuto službu ve výši stanovené v ceníku oprav a služeb, který tvoří Přílohu č. 1 tohoto domovního řádu.

- 11.12.** Poštovní schránky jsou umístěny v 1.NP Budovy.
- 11.13.** Společné části Budovy jsou monitorovány kamerovým systémem se záznamem z důvodu ochrany majetku a zdraví. Nájemce potvrzuje podpisem Nájemní smlouvy, že je s touto skutečností seznámen.

## 12. PREVENTIVNÍ OPATŘENÍ

- 12.1.** Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch v Jednotce patří:
  - 12.1.1.** nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v Jednotce a v Budově;
  - 12.1.2.** pravidelně, alespoň 1x ročně protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění;
  - 12.1.3.** průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny);
  - 12.1.4.** v případě užívání elektrických spotřebičů dodržovat manuál poskytnutý výrobcem.
- 12.2.** Ve Společných částech Budovy platí tato preventivní opatření:
  - 12.2.1.** dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně pouze osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah;
  - 12.2.2.** dodržovat pravidla protipožární ochrany;
  - 12.2.3.** dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm v Jednotce a všech Společných částech Budovy;
  - 12.2.4.** udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů (např. nábytku).

request, will block the original chip and issue a new one, with the Lessee covering the service fee outlined in the price list for repairs and services (Appendix No. 1).

- 11.12.** Mailboxes are located on the 1st floor.
- 11.13.** A camera system monitors Common parts of the Building for property and health protection. The Tenant acknowledges awareness of this measure by signing the Lease Agreement.

## 12. PREVENTIVE MEASURES

- 12.1.** Fundamental preventive measures to mitigate breakdowns within the Unit include:
  - 12.1.1.** avoid overloading the electrical installation by using appliances beyond standard allowances and the technical capacity of the electrical installation in the Unit and the Building;
  - 12.1.2.** regularly, at least once a year, rotate radiator caps, hot and cold water valves, and toilet bowl tank water supply caps to prevent immobilization;
  - 12.1.3.** conduct continuous checks for water dripping from valves (batteries) and water leakage in the toilet (clearing the level);
  - 12.1.4.** when using electrical appliances, adhere to the manufacturer-provided manual.
- 12.2.** The following preventive measures are applicable in the Common parts of the Building:
  - 12.2.1.** adhere to elevator usage rules, particularly regarding the maximum number of occupants and independent use only by individuals aged 10 and older, avoiding overloading;
  - 12.2.2.** observe fire protection regulations;
  - 12.2.3.** comply with the smoking ban and refrain from handling open flames in the Unit and all Common parts of the Building;
  - 12.2.4.** maintain clear escape routes in all corridors; storage of any objects, such as furniture, is strictly prohibited in these areas.

## 13. POKUTY

- 13.1.** Pro případ porušení níže uvedených povinností dle tohoto domovního řádu jsou stanoveny následující pokuty:
- 13.1.1.** pokuta za neoprávněné použití elektrospotřebiče: 1.000,- Kč a případně na své náklady provést náhradu škody způsobenou neoprávněným použitím;
- 13.1.2.** pokuta za porušení zákazu kouření cigaret a e-cigaret v Budově: 5.000,- Kč;
- 13.1.3.** pokuta za rušení nočního klidu v Budově: 5.000,- Kč;
- 13.1.4.** pokuta za každé jednotlivé porušení užívání společných prostor a porušení požární ochrany v Budově: 10.000,- Kč.
- 13.2.** Nájemce je pokutu povinen zaplatit na základě písemné výzvy Pronajímatele, a to do sedmi (7) dnů od jejího doručení na účet Pronajímatele, který bude ve výzvě uveden.

## 14. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 14.1.** Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
- 14.2.** Ustanovení tohoto domovního řádu platí přiměřeně i na hosty Nájemců. Za dodržování domovního řádu svými hosty odpovídá Nájemce, který odpovídá i za škodu jimi způsobenou.
- 14.3.** Nedílnou součástí tohoto domovní řádu jsou jeho následující přílohy:

Příloha č. 1 – Ceník oprav na vybavení Jednotky a ceník dodatečných služeb;

přičemž vše je, stejně jako tento domovní řád, k dispozici na webu [www.creditasre.cz](http://www.creditasre.cz). Nájemce byl seznámen s tím, že tento domovní řád a jeho přílohy mohou být po předchozím oznámení Pronajímatele měněny, přičemž jejich aktuální platné verze budou vždy uloženy na webu uvedeném v předchozí větě. Nájemce se zavazuje tyto změny sledovat a řídit se domovním řádem a jeho přílohami v aktuálním platném znění.

## 13. FINES

- 13.1.** The following fines are established for violations of the obligations listed in these house rules:
- 13.1.1.** unauthorized use of an electrical appliance: CZK 1,000, with the Tenant liable for compensation for any damage caused by unauthorized use;
- 13.1.2.** violation of the smoking ban for cigarettes and e-cigarettes in the Building: CZK 5,000;
- 13.1.3.** disturbing night peace in the Building: CZK 5,000;
- 13.1.4.** Fine for each individual violation of the use of common areas and violation of fire protection in the Building: CZK 10,000.
- 13.2.** The Tenant is obligated to pay the fine within seven (7) days of receiving a written request from the Lessor. Payment should be made to the Lessor's specified account, as detailed in the request.

## 14. FINAL PROVISIONS

- 14.1.** The house rules do not supersede rights and obligations arising from other legal regulations.
- 14.2.** The stipulations within these house rules are equally applicable to the guests of the Tenants. The Tenant assumes responsibility for ensuring that their guests adhere to the house rules and bears responsibility for any damage caused by them.
- 14.3.** The following appendices form an integral part of these house rules:

Appendix No. 1 – Price list of repairs to the Unit's equipment and price list of additional services;

All of these, along with the house rules, are accessible on the [www.creditasre.cz](http://www.creditasre.cz) website. The Tenant acknowledges being informed that both the house rules and its appendices are subject to change with prior notice to the Lessor. The most current and valid versions will always be stored on the website mentioned earlier. The Tenant commits to staying informed about any changes and adhering to the house rules and its appendices in their currently valid form.

## Příloha DOMOVNÍHO ŘÁDU pro objekt TRUHLÁŘSKÁ – SAZEBNÍK OPRAV

### VNITŘNÍ VYBAVENÍ JEDNOTKY

PRODUKT	JEDNOTKA	CENA BEZ DPH vč.dodání a montáže OD
Nábytek a další vnitřní vybavení jednotky	dle rozsahu	od 2 500 Kč dle ceníku dodavatele
Vizuální poškození (cena dle velikosti a rozsahu poškození)	ks	od 200 Kč

### DODATEČNÉ SLUŽBY

Úklid závěrečný v 2kk		od 5 000 Kč
Úklid závěrečný v 3kk		od 6 500 Kč
Úklid závěrečný LOFT		od 8 000 Kč
Hloubkové čištění/ Tepování (cena dle velikosti a rozsahu)		od 2 000 Kč
Nouzové otevření vstupních dveří do jednotky prostřednictvím nonstop havarijní výjezdové služby v případě ztráty klíčů	výjezd	2 000 Kč
Výměna zámku vstupních dveří do jednotky v případě ztráty klíčů (pozn. výměna zahrnuje dodávku a montáž 1 ks zámku a 3 ks klíčů v pracovní dny od 8:00 do 15:30 hodin)	ks	2 000 Kč
Dodatečná výroba 1 ks klíče od vstupních dveří do jednotky	ks	3 000 Kč
Vydání přístupového čipu v případě jeho ztráty anebo poškození	ks	280 Kč
Každá započatá hodina práce technika 7:30-16 hod.	hodina	700 Kč
Každá započatá hodina práce technika 16-7:30 hod.	hodina	1 500 Kč
Výjezdové služby 7:30-16 hod	výjezd	800 Kč
Havarijní výjezdové služby 16-7:30 hod.	výjezd	3 000 Kč
Výmalba – práce vč. materiálu	m <sup>2</sup>	de rozsahu min. 2 000 Kč
Omítky – práce vč. materiálu	m <sup>2</sup>	de rozsahu min. 3 000 Kč
Akryl – práce vč. materiálu	m <sup>2</sup>	de rozsahu min. 1 000 Kč

