

Domovní řád

Byty Jirásková

Článek 1.

Úvodní ustanovení

1. Tento Domovní řád je nedílnou součástí Smlouvy o nájmu, příp. Smlouvy o ubytování (dále společně jen jako „**Smlouva**“).
2. Podpisem příslušné Smlouvy nájemce, příp. ubytovaný (dále společně jen jako „**nájemce**“) prohlašuje, že se s Domovním řádem seznámil, s jeho obsahem souhlasí, zavazuje se ho plnit a bere na vědomí, že porušení pravidel chování obsažených v tomto domovním řádu může mít za následek ukončení Smlouvy.
3. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostorů, společných částí domu, jakož i práva a povinnosti smluvních stran, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi smluvními stranami jsou v této oblasti stanovena občanským zákoníkem (a jinými právními předpisy).
4. V případě rozporu mezi Domovním řádem a zněním Smlouvy mají přednost ustanovení Smlouvy.

Článek 2.

Základní pojmy

1. Pronajímatelem se rozumí společnost Investice Strategie Management, a.s. Křenová 401/62a, 60200 Brno.
2. Nájemcem se rozumí jakákoli osoba, která je na základě Smlouvy uzavřené s pronajímatelem oprávněna užívat prostory v budově.
3. Budovou se rozumí budova č.p. 238, občanská vybavenost, která je součástí pozemku p.č. 1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2.957 m², to vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 10078 pro k.ú. Vyškov, obec Vyškov u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.
4. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.

5. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem společně používány (např. úložní box apod.)
6. Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, kotelny, prádelny, komíny, rozvody - teplé a 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. oplocení) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.
7. Předmětem nájmu jsou prostory vymezené ve Smlouvě, které byly nájemci přenechány pronajímatelem k dočasnému užívání.
8. Taskpool je webový systém pronajímatele, sloužící k zefektivnění procesů a komunikaci mezi pronajímatelem a nájemcem dostupný na webových stránkách rceurope.taskpool.net.

Článek 3.

Práva a povinnosti nájemce:

1. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících ze smluvního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.
2. **Ve všech prostorách budovy Byty Jiráskova, tj. domu na adrese Nádražní 238/7, Vyškov-Město, 682 01 Vyškov, je důrazně zakázáno kouřit. Nájemci jsou povinni využívat ke kouření venkovní prostory k tomuto účelu pronajímatelem výslovně vyhrazené.**
3. Nájemce je povinen řádně a včas platit veškeré platby dle Smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, a dále zejména tento Domovní řád, a řídit se jimi. **Nájemce je povinen udržovat požární hlásič ve funkčním stavu dle přiloženého návodu. Závady je nájemce povinen neprodleně hlásit prostřednictvím taskpoolu viz dále.**
5. **Nájemce je povinen veškeré zařízení umístěná v předmětu nájmu či v budově užívat pouze v souladu s jeho účelovým určením a manuálem či doporučeními výrobce.**
6. Nájemce je povinen zajistit, aby další osoby, které vstupují do budovy a předmětu nájmu spolu s ním, respektovaly veškerá bezpečnostní opatření, požárně preventivní a jiná výše zmíněná opatření, vyplývající ze závazných předpisů a předpisů vydaných pronajímatelem.
7. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební či jiné úpravy předmětu nájmu.

8. Nájemce se zavazuje neprodleně informovat pronajímatele o změně údajů a skutečností obsažených ve Smlouvě a souvisejících se smluvním vztahem. Nájemce se zavazuje nejpozději do 10 (slovy: deseti) dnů oznámit pronajímateli, že vůči němu bylo zahájeno insolvenční nebo exekuční řízení.
9. Nájemce je povinen zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot a požární bezpečnosti. **V této souvislosti se nájemci důrazně se zakazuje při špatném odtoku vody ze sprchového koutu jakákoliv manipulace se šrouby držícími vpust' v podlaze sprchového koutu. Tímto by došlo k vytopení prostor pod nájemcem. Závady je nájemce povinen neprodleně hlásit prostřednictvím taskpoolu.**
10. Nájemce je povinen zdržet se užívání předmětu nájmu způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních prostor v budově nebo do užívání okolních nemovitých věcí.
11. Nájemce je povinen předmět nájmu udržovat v čistotě a odpad ukládat výlučně do nádob k tomu určených.
12. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s obecně platnými právními předpisy a nerušit svým jednáním ostatním uživatele domu a okolí.
13. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho užívání předmětu nájmu, kdy toto ustanovení platí i vůči třetím osobám. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí ve vlastnictví pronajímatele, nacházejících se v předmětu nájmu, vyjma znehodnocení vyplývajícího z běžného opotřebení věcí.
14. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli 2 dny předem ohlášenou kontrolu stavu předmětu nájmu, která se uskuteční za osobní přítomnosti nájemce, případně jím zmocněné osoby. V případě nejvyšší nutnosti má pronajímatel, nebo jím zmocněná osoba, možnost do předmětu nájmu vstoupit i za nepřítomnosti nájemce, což je pronajímatel nájemci povinen oznámit při nejbližší možné příležitosti.
15. Nájemce je povinen pronajímatele ihned informovat o vzniku závad, poškození nebo potřeby provedení opravy, k nimž je povinen pronajímatel. Toto informování je nájemce povinen provést prostřednictvím taskpoolu. Nájemce je dále povinen učinit dle svých možností vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou nevznikla další škoda.
16. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli (případně jeho zmocněnci) vstup do předmětu nájmu, pokud mu to bylo oznámeno minimálně 2 dny předem, a to zejména za účelem ověření stavu nebo výměny vodoměrů, kontroly funkčnosti požárního hlásiče a stavu protipožárních dveří či prohlídky předmětu nájmu při hledání nového nájemce. Pokud nájemce nebude

prohlídce osobně přítomen, uděluje tímto pronajímateli souhlas do předmětu nájmu vstoupit bez jeho přítomnosti.

17. Nájemce je povinen zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v pronajaté bytové jednotce proti odcizení; nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že pokud má nájemce zájem o pojištění svých movitých věcí, které hodlá do předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu umístit, musí si takové pojištění nájemce sám sjednat.
18. Jestliže nájemce předem ví o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která bude delší, než dva měsíce, nebo bude po tuto dobu obtížně dosažitelný, je povinen oznámit tuto skutečnost s předstihem pronajímateli. Nájemce je povinen současně označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytové jednotky v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí.
19. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele demontovat nebo umožnit demontáž měřících zařízení spotřeby služeb (zejména energií a médií), a to ani po skončení nájemního vztahu.
20. Nájemce je povinen dodržovat limit maximálního povoleného užitého zatížení bytu, které činí v souhrnu 150 kg/m² (tedy souhrnné zatížení osobami, nábytkem a dalším vybavením dohromady).
21. Nájemce bere na vědomí, že v budově je za účelem zabránění či omezení nežádoucích aktivit, zejména prevence kriminality, ochrany majetku nájemců a zajištění bezpečnosti v budově, instalován kamerový systém se záznamem.

Článek 4.

Práva a povinnosti pronajímatele:

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci služby spojené s nájemním vztahem dle Smlouvy o nájmu.
3. Pronajímatel odpovídá za škody způsobené porušením svých povinností, vyplývajících ze Smlouvy o nájmu a obecně závazných právních předpisů, neodpovídá však za škody způsobené činnostmi nájemce.

Článek 5.

Držení domácích zvířat

1. Vstup se zvířaty do budovy není dovolen, výjimkou jsou asistenční a vodící psi, kteří doprovázejí osoby se zdravotním postižením a nevidomé osoby.
2. Další výjimka může být udělena osobou pověřenou pronajímatelem na základě písemné žádosti nájemce doplněné potvrzením veterinárního lékaře o zdravotním stavu zvířete. V případě, že pronajímatel umožní nájemci držet domácí zvíře, pak nájemce nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.

Článek 6.

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 uživatelů v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách bez předchozí domluvy s vlastníkem bytového domu dovoleno.
2. Nájemci jsou povinni zejména zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně a zabezpečit, aby uložené věci nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
3. Nájemci nejsou oprávněni pohybovat se a užívat jiné prostory budovy, než prostory určené k bydlení a prostory funkčně související (prostor pro ukládání odpadu, prostory vyhrazené ke kouření, apod.), pokud k tomuto nebudou mít zjevný důvod.

Článek 7.

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemci nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na vnější konstrukce (např. u balkonů, u oken, na fasádu, střechu a anténní stožár) jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

Článek 8.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Předmět nájmu je čistý a ve stavu způsobilém k nastěhování i obývání.
2. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu.

Článek 9.

Otevírání a zavírání bytového domu

1. Nájemci jsou povinni vstupovat do budovy vždy jednotlivě na svůj vlastní čip, chránit čip před zcizením, ztrátou či zneužitím a nepouštět do budovy třetí osoby.
2. Klíče (případně karty, čipy) od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody, apod. budou uloženy na určeném místě.

Článek 10.

Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni užívat předmět nájmu v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele bytů nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.

Článek 11.

Vyúčtování služeb

1. **Vodné a stočné** bude nájemci vyúčtováno dle skutečné spotřeby.
2. **Odběr elektrické energie** bude nájemci vyúčtován dle skutečné spotřeby vyúčtované dodavatelem elektrické energie za konkrétní bytovou jednotku.
3. Zálohy na dodávky elektrické energie a vody a odvod splaškových vod dle příslušné Smlouvy budou vyúčtovány nejpozději do 30. 6. následujícího roku, a to i pro případ předčasného skončení smluvního vztahu. Přeplatek nebo nedoplatek bude splatný do 30 dnů po doručení

vyúčtování pronajímatelem nájemci. Zálohy na teplo budou vyúčtovány po skončení příslušného topného období za daný kalendářní rok, nejpozději do 30. 6. následujícího roku, a to i pro případ předčasného skončení nájemního vztahu. Přeplatek nebo nedoplatek bude splatný do 30 dnů po doručení vyúčtování pronajímatelem nájemci. Za řádné doručení daného vyúčtování je považováno doručení písemného vyúčtování ve formě doporučeného dopisu, případně doručení vyúčtování prostřednictvím e-mailové zprávy na adresu uvedenou nájemcem.

4. Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde ke zvýšení cen služeb ze strany dodavatelů těchto služeb, je pronajímatel oprávněn (a to i bez ohledu na míru inflace) upravit výši záloh na tyto služby již v průběhu daného roku, a to v rozsahu odpovídajícím zvýšení cen za strany dodavatelů či zvýšení spotřeby nájemce za předchozí období.

Článek 12.

Náhrada škody

1. Každá ze stran nájemního vztahu nese odpovědnost za způsobenou škodu v rámci platných právních předpisů a Smlouvy o nájmu. Obě strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k předcházení škodám a k minimalizaci jejich možného vzniku.
2. Nájemce ani pronajímatel neodpovídá za škodu, která vznikla v důsledku porušení povinností druhé smluvní strany nebo která vznikla v důsledku vyšší moci.
3. Odpovědnost stran za částečné nebo úplné nesplnění smluvních povinností je vyloučena, jestliže se takto stalo v důsledku vyšší moci. Vyšší mocí se rozumí každá nepředvídatelná nebo neodvratitelná událost, která vznikla nezávisle na vůli stran nájemního vztahu, a která znemožňuje po určitou dobu nebo trvale částečné nebo úplné plnění závazků. Každá ze stran nájemního vztahu, u které dojde k okolnosti vyšší moci, je povinna neprodleně, nejpozději však do 10-ti (slovy: deseti) dnů, písemně doporučeným dopisem uvědomit druhou stranu nájemního vztahu o jejím vzniku. Nedodržení této lhůty má za následek zánik práva dovolávat se této události.

Článek 13.

Ostatní ujednání týkající se nájemního vztahu

1. V případě, že nájemce nepředá předmět nájmu pronajímateli v den ukončení nájmu, je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce předmět nájmu otevřít, vyklidit a případné věci,

nacházející se v předmětu nájmu uskladnit ve vhodných prostorách, rovněž na náklady nájemce. V případě, že si nájemce nevyzvedne věci vyklizené z předmětu nájmu v místě jejich uložení ani do třiceti (30) dnů od jejich uložení, má pronajímatel právo prodat uložené věci mimo veřejnou dražbu zájemci o jejich odkoupení. Výtěžek z prodeje věcí je pronajímatel povinen, po uspokojení všech svých pohledávek vůči nájemci a úhradě nákladů prodeje věcí, vydat nájemci. Nájemce podpisem Smlouvy o nájmu s tímto postupem výslovně souhlasí a prohlašuje, že se nejedná o povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.

2. Pro zefektivnění komunikace stran budou **veškeré požadavky a dotazy nájemců zpracovávány pouze přes helpdesk pronajímatele dostupný na webových stránkách rceurope.taskpool.net**. Přístup k helpdesku je možný pouze pomocí unikátních přístupových údajů (uživatelské jméno a heslo), které nájemce obdrží od pronajímatele při podpisu Smlouvy o nájmu. Nájemce je povinen po prvním přihlášení změnit své heslo a chránit své přístupové údaje proti zneužití, zejména je nesmí nikomu sdělovat a musí je uchovávat, tak aby nemohlo dojít k jejich zneužití či ztrátě. Nájemce je povinen užívat helpdesk výlučně v souladu s jeho účelem a nepřetěžovat či nezneužívat jej. V případě neplnění této povinnosti je pronajímatel oprávněn odeprít nájemci přístup do helpdesku, a to i nenávratně.
3. Veškeré písemnosti dle Smlouvy o nájmu, u nichž právní předpisy nestanoví jinak, budou pronajímatelem nájemci zasílány elektronickou poštou, a to na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy o nájmu, případně na adresu, která bude v budoucnu pronajímateli nájemcem prokazatelně sdělena. Budou-li písemnosti činěny formou doporučeného dopisu, odeslaného druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy o nájmu, považují se za doručené okamžikem jejich převzetí druhou smluvní stranou. V případě, že druhá smluvní strana odmítne převzít takovou písemnost nebo se nepovede doručit písemnost z jiného důvodu, má se písemnost za doručenou pátým dnem od jejich odeslání.
4. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn postoupit (nebo jinak převést) svá práva nebo jinak přenést (převést) své povinnosti vyplývající ze Smlouvy o nájmu bytu, zastavit nebo zatížit, vcelku či zčásti, svá práva/nároky ze Smlouvy o nájmu bytu.

Článek 14

Platnost a účinnost

1. Tento Domovní řád byl vydán společností Investice Strategie Management, a.s., IČ: 25585649, se sídlem Nádražní 238/7, Vyškov-Město, 682 01 Vyškov a nabývá účinnosti **dne 8.11.2025**.
2. Práva a povinnosti smluvních stran upravená tímto Domovním řádem mohou být pronajímatelem měněna pouze novým Domovním řádem, který musí být nájemci řádně

doručen. Pronajímatel seznámí nájemce s navrhovanými změnami nejpozději 1 (jeden) měsíc přede dnem, kdy má změna nabýt účinnosti. Pokud nájemce navrhované změny písemně neodmítne nejpozději v pracovní den předcházející účinnosti takto navrhované změny, stává se nové znění Domovního řádu závazné pro obě strany. Pokud nájemce se změnou Domovního řádu nesouhlasí a přede dnem účinnosti této změny o tomto pronajímatele písemně uvědomí, ruší se příslušný návrh změny Domovního řádu od počátku.

Ve Vyškově, dne 8.11.2025

Investice Strategie Management, a.s.

Martin Brtník
Člen správní rady