

DOMOVNÍ ŘÁD
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DEVONSKÁ 999/1, Praha 5
Devonská 999/1, Praha 5 – Hlubočepy, PSČ 152 00

Čl. I Základní ustanovení

1. Dům a jeho společné části, bytové a nebytové jednotky, které jsou ve spoluvlastnictví a vlastnictví jednotlivých vlastníků (dále také jen „vlastníci“), musí být užívány a udržovány tak, aby nedocházelo k jejich poškození a znehodnocování.
2. Základní práva a povinnosti vlastníků upravují Stanovy společenství vlastníků, Občanský zákoník a předpisy související. Společenství vlastníků zastupuje statutární orgán – výbor, jehož jménem jedná předseda nebo v jeho nepřítomnosti místopředseda (dále také jen „společenství vlastníků“).
3. Správu a provoz domu a jeho společných částí (dále také jen „prostor“) zajišťuje na základě smlouvy o správě správce domu (dále také jen „správce“).

Čl. II Působnost domovního řádu

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena zákonem č. 89/2012, občanským zákoníkem v platném a účinném znění, dalšími zákonnými předpisy a stanovami Společenství.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají bytové jednotky a garáže v domě Devonská 999/1, tj. pro vlastníky bytů, garáží a členy jejich domácností, a jejich nájemníky, podnájemníky a návštěvníky budovy. (dále také jen „uživatel“).
3. Za členy své domácnosti, nájemce, podnájemníky a návštěvníky svých jednotek (bytových nebo nebytových) zodpovídá vlastník jednotky.

Čl. III Povinnosti uživatelů

1. Vlastník jednotky, člen jeho domácnosti, nájemník či návštěvník (dále také jen „uživatel“) je povinen užívat prostor řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu a garáže a dbát při výkonu svých práv, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv.
2. Vlastník jednotky je povinen oznámit výboru společenství vlastníků pronájem svého bytu, počet a jména osob, kterým byt pronajímá. Vlastník jednotky je zodpovědný za to, že nájemce dodržuje domovní řád. U nájemců cizí státní příslušnosti musí uvést státní příslušnost a doložit platné povolení k pobytu v ČR. Doba pronájmu nesmí přesáhnout datum konce platnosti povolení k pobytu na území ČR.
3. Vlastník jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech a zařízeních domu způsobil on, jeho nájemci nebo jeho hosté.
4. Uživatel nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě nebo garáži vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu odboru, pokud toto povolení není vystaveno nebo

nenabylo právní moci rozhodnutí, a to ani na svůj náklad. Oznamovací povinnost o těchto úpravách či změnách vůči společenství vlastníků tím není dotčena.

5. Uživatel je povinen předat výboru společenství vlastníků před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit výboru společenství vlastníků přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.
6. Uživatel musí při provádění stavebních úprav postupovat v souladu se stavebně-technickými a právními předpisy a nesmí narušit či omezit funkčnost společných částí.
7. Uživatel musí při provádění stavebních úprav brát ohled na ostatní uživatele jednotek v domě.
8. Uživatel je povinen před zahájením stavebních úprav jednotky oznámit výboru společenství vlastníků předpokládanou dobu provádění těchto prací. Toto oznámení rovněž vyvěsit na nástěnce v domě z důvodu informování ostatních uživatelů jednotek. Při provádění prací je třeba dodržovat domovní řád.
9. Uživatel je povinen umožnit pověřenému zástupci společenství vlastníků nebo správce, aby provedl prohlídku prostor a jeho zařízení ve vhodné, předem sjednané době za účelem instalace a údržby zařízení na měření tepla a vody, odečtu naměřených hodnot a pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních prostor (jednotek nebo domu jako celku).
10. Uživatel je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, případně další osoby, jimž umožnil vstup do domu. Za nezletilou osobu odpovídá její zákonný zástupce. Nestane-li se tak, má společenství vlastníků právo, po předchozím upozornění vlastníka, závady a poškození odstranit a požadovat od vlastníka náhradu.
11. Uživatel je povinen oznámit společenství vlastníků svůj záměr, při kterém by omezil nebo jiným způsobem znemožnil výkon práv ostatních uživatelů v domě, například stěhování, přepravu nebezpečného nebo nadměrného předmětu, přestavbu nebo úpravu jednotky, při které by způsobil hluk, prach apod., mimořádnou společenskou akci ve své jednotce, soustavné krátkodobé pronajímání bytové jednotky atd., a je povinen ve své činnosti postupovat v souladu s pokyny společenství vlastníků tak, aby nedošlo ke škodě na majetku nebo na zdraví ostatních uživatelů v domě.
12. Uživatel je povinen seznámit se s grafickou částí evakuačního plánu, vyvěšeného v domě, ve které jsou zakresleny únikové cesty, směry úniku, hasicí přístroje, hydranty a instrukce pro případ požáru nebo havárie či nehody.

ČI. IV Užívání společných prostor a zařízení

1. Společné prostory a zařízení jsou všechny prostory a zařízení, které jsou užívány uživateli k účelům, ke kterým jsou určeny. Vchody, chodby a schodiště a jiné společné prostory se udržují volně.
2. Správce domu zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu. O čistotu a pořádek v prostorách, které jsou smluvně přiděleny ke společnému užívání jen několika uživatelům (např. společné chodby bytů za bezpečnostními dveřmi), se pravidelně starají tito uživatelé. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníků uživatel bytu nebo garáže, nebo jiná zjištěná osoba, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.
3. Odpad apod. se vysypávají do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Velkoobjemový odpad se ukládá do kontejnerů, přistavených hlavními městy Praha v určité datum. Informace o přistavení kontejnerů jsou na webových stránkách Úřadu městské části Praha 5.

5. Chodby před byty, schodiště, vstup do sklepních prostor a další místa musí být udržovány za všech okolností v průchodném stavu.
6. Ve společných prostorách je dále zakázáno
 - skladovat nebezpečné předměty a látky, jako například naftu, benzín výbušniny apod.,
 - odhazovat nedopalky a odpadky, plivat, močit či se jinak vyměšovat,
 - užívat otevřený oheň, konzumovat alkohol a užívat jakékoliv omamné a psychotropní látky,
 - používat přístroje určené ke grilování a podobným účelům, jakož i otevřená ohniště.
7. Ve společných prostorách je nutno dodržovat pravidla bezpečnosti a slušného chování nezletilých dětí, jakož i ostatních osob.

ČI. V Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Správce domu zajišťuje zejména:
 - 1.1. čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, výtahové šachty a kabiny,
 - 1.2. mytí a stírání schodů a chodeb,
 - 1.3. zavírání a otvírání domu,
 - 1.4. osvětlování schodiště, chodeb a jiných obecně přístupných prostor v domě,
 - 1.5. dohlížení na společná zařízení domu,
 - 1.6. dozor nad prováděním řemeslných a jiných prací objednaných společenstvím vlastníků,
 - 1.7. čištění chodníků přilehlých k nemovitosti a cest vedoucích do ulice ke vchodu do domu a ke společným prostorám a zařízením domu, odstraňování sněhu a náledí, posypávání zdrsňujícím materiálem (Obecně závazná vyhláška č. 8/2008 Sb. o udržování čistoty na ulicích a jiných veřejných prostranstvích v hlavním městě Praze).
2. Schody a chodby je nutné mýt podle potřeby, nejméně jednou za 7 dní, alespoň jednou za čtvrt roku čistit osvětlovací tělesa, schodištní okna, popř. výtahové šachty, a ostatní příslušenství a zařízení.
3. V případě poruchy proudu se správce domu postará o nouzové osvětlení chodeb, schodů a vchodu do domu.
4. Zajištění čistoty a pořádku v domě kontroluje výbor.

ČI. VI Informační zařízení v domě

1. Vývěsky, nápisy, inzeráty a jiná informační zařízení mohou být umístěny na domě a uvnitř domu jen se souhlasem výboru společenství vlastníků. Je-li k tomu potřebné povolení příslušného orgánu, musí být předem vyžádáno.
2. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní jeho dosavadní uživatel toto zařízení a uvede svým nákladem věc do původního stavu.
3. Uživatelé bytů jsou povinni v blízkosti zvonku do bytu vyznačit své jméno a příjmení i jména a příjmení těch, jimž uživatel bytu přenechal byt do podnájmu.
4. Správce domu umístí na viditelném místě nástěnku, na které budou uživatelé bytů nebo garáží informováni o činnostech orgánů společenství vlastníků, různých akcích apod. O nástěnku pečuje správce.

Čl. VII Ostatní zařízení v domě

1. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání uživateli bytů nebo garáží nebo v provozních místnostech, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti zajištěn přístup i za nepřítomnosti uživatele bytu nebo garáže, nebo příslušníků jeho domácnosti nebo po skončení provozu v provozních místnostech.
2. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu apod. musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo uživatelům bytů nebo garáží včas oznámeno.
3. Případnou instalaci bezpečnostních kamer musí předem schválit shromáždění vlastníků, a to po předchozím právním posouzení projektu zabezpečení a zajištění plnění všech povinností, které by z jejich instalace pro společenství vlastníku vyplývaly z pohledu ochrany osobních údajů.

Čl. VIII Klid v domě

1. Uživatelé bytů nebo garáží jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí, bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, zápachem, prachem, světlem nebo činnostmi neslučitelnou s klidným výkonem práv při užívání svých jednotek. Kouření ve společných prostorách domu není dovoleno. Kouření v bytové či nebytové jednotce a před domem nesmí obtěžovat ostatní obyvatele domu zápachem či znečištěním, zejména nedopalky. Stejně tak toto ustanovení platí pro užívání balkonů v případě kouření, grilování apod. Není dovoleno nechávat parkující dopravní prostředky se spuštěnými motory déle než po dobu nezbytně nutnou k zajištění na parkovací místo nebo k vyjetí ven.
2. Vlastníci bytů a garáží, kteří pronajímají své prostory třetím osobám jsou povinni seznámit tyto osoby s tímto domovním řádem a zajistit jeho dodržování ve svých prostorách. Za porušení domovního řádu je správce objektu oprávněn uložit pokutu ve výši Kč 30.000,-, a to i opakovaně.
3. Právo na nerušený odpočinek po práci vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22 hodin do 6 hodin, bylo zabráněno jakémukoli hluku narušujícímu dobré sousedské soužití, např. hlučně se bavit, zpívat, hrát na hudební nástroje, používat hlučnou audiovizuální techniku, bouchat dveřmi, stěhovat nábytek, používat hlučné spotřebiče apod. Je stanovena i doba tzv. pracovního klidu, kdy není dovoleno provádět hlučné stavební práce (bourání, vrtání, broušení apod.), a to v době od 20 hodin do 8 hodin. Za porušení těchto ustanovení je správce objektu oprávněn uložit pokutu ve výši Kč 10.000,-, a to i opakovaně.

Čl. IX Uzavírání a otevírání domu

1. Uživatelé bytů jsou povinni dodržovat uzavření domu, a to jak předních tak i zadních vchodových dveří. Nechávat otevřená vchodová dveře bez dozoru je zakázáno. Je nezbytné zamykat také vstupní dveře do sklepních prostorů.
2. Klíče, přístupové čipy a dálkové ovladače od uzamykatelných společných prostor je zakázáno předávat cizím osobám.
3. Při ztrátě nebo odcizení klíčů, přístupových čipů a dálkových ovladačů od společných uzamykatelných prostor je uživatel povinen toto neprodleně oznámit výboru společenství vlastníků.
4. Klíče, přístupové čipy a dálkové ovladače od uzamykatelných společných prostor, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu a plynu, od strojovny výtahu, jsou uloženy na místě k tomu

určeném. Místo, kde jsou uloženy, musí být uvedeno na orientační tabuli v přízemí domu.

5. Uživatel bytu nebo garáže je povinen po zániku práva užívání bytu nebo garáže odevzdat správci domu všechny klíče, přístupové čipy a dálkové ovladače, které má k zámkům společných prostor, bez náhrady.
6. Správce domu je povinen zajistit, aby byl na požádání umožněn oprávněným osobám přístup do domu i v době, kdy je dům uzavřen. Na domovních dveřích nebo v jejich blízkosti bude vhodným způsobem označeno, jak je přístup do domu zajištěn.

Čl. X Sklepy, chodby, komory, výtah

1. Ve společných částech domu (chodby, schodiště, prostor pod schodištěm...) a na společných pozemcích je zakázáno umisťovat či odkládat jakékoli předměty bez souhlasu výboru společenství vlastníků. Výjimka je možná u rohožek a drobných okrasných předmětů a květin.
2. U nadměrného množství jakéhokoliv odpadu, kterým by došlo k nepřiměřenému zaplnění kontejnerů na směsný odpad nebo dokonce k odložení odpadu vedle kontejnerů jsou uživatelé povinni tento odpad rovnou odvézt do sběrného dvora.
3. V případě nerespektování výše uvedených ustanovení je uživatel povinen uhradit společenství vlastníků náklady vynaložené na odstranění, uložení či likvidaci těchto předmětů i na případné pokuty zaplacené v důsledku porušení protipožárních či jiných právních předpisů.
4. Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do společných prostor a odkládání odpadků před jejich odnesením do kontejneru na směsný odpad.
5. Ve sklepě (komoře) je zakázáno skladovat jedovaté, výbušné a podobně nebezpečné látky.
6. Jsou-li ve sklepě ukládány potraviny, učiní uživatel bytu nebo garáže opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
7. Kouření a užívání otevřeného ohně je zakázáno pod pokutou až Kč 10.000,-, a to i opakovaně.
8. V době mrazů musí být sklepní okénka dobře uzavřena.
9. Všichni uživatelé jsou povinni dodržovat pravidla pro používání výtahu umístěná v kabině (zejména počet osob, používání výtahu samostatně osobami staršími deset let, nosnost, způsob ovládání a přivolávání pomoci). Nepoškozovat přivolávací a ovládací panel výtahu a vyčkat do úplného otevření vstupních dveří. V případě poruchy výtahu postupovat v souladu s pokynem společenství vlastníků nebo správce na odstranění zjištěné závady při dodržení maximální hospodárnosti se společnými dlouhodobými zálohami na opravu, údržbu a modernizaci – fondu oprav a správy, z kterého se tyto opravy hradí.

Čl. XI Vyvěšování a vykládání věcí

1. V oknech a na balkonech je zakázáno vyvěšovat předměty nečisté, nevzhledné a zapáchající. Pokud jsou na balkonech umístěny předměty, je třeba zajistit, aby z balkonu nemohly vypadnout, především při silném větru.
2. Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a balkony domu. Vlastníci jednotek s balkony a terasami nad veřejnými chodníky jsou zodpovědní za znečištění nebo újmu na zdraví nebo majetku zde procházejících lidí.
3. Z oken, lodžii, balkonů a teras a na chodbách i schodištích je zakázáno klepat koberce a matrace, sypat odpadky či prach, kartáčovat obuv nebo jiné znečištěné věci. Zejména pak je zakázáno

vyhazovat z oken, balkónů a lodžii předměty, u nichž hrozí nebezpečí vzniku požáru, jako jsou cigarety, z nich odklepávaný popel a nedopalky, zápalky nebo pyrotechnické předměty.

Čl. XII Domácí zvířata

1. Chovat nebo držet psy, kočky a jiná domácí zvířata je dovoleno jen pokud tato zvířata a jejich chov a držení je v souladu s příslušnými právními a hygienickými normami, nepůsobí hygienické nebo zdravotní závady, neohrožují čistotu a bezpečnost v domě a neobtěžují ostatní uživatele v domě.
2. V případě oprávněné stížnosti uživatelů domu je povinen chovatel zvířat v prostorách domu chov nebo držení zvířat neprodleně zrušit. Nesplnění této povinnosti je společenství vlastníků povinno oznámit přestupkové komisi ÚMČ Praha 5.
3. Majitelé psů, případně jiných zvířat, dodržují čistotu ve společných prostorách domu i v okolí domu a při znečištění těchto prostor zajistí jejich úklid. Majitelé dále zajistí, aby jejich psi neobtěžovali vytím, štěkáním, zápachem apod. ostatní obyvatele domu, a to v denních i nočních hodinách. Majitel se musí na své náklady vybavit pomůckami na sběr exkrementů a tyto odstraňovat. Chovat jakékoliv zvířectvo ve sklepích, garážích a společných prostorách je zakázáno. Majitelé psů jsou povinni oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství vlastníků rovněž počet psů člena společenství, resp. nájemce, kteří budou v bytové jednotce člena společenství
4. Všichni uživatelé jsou povinni dbát, aby se předcházelo výskytu hmyzu a hlodavců ve všech prostorách domu, kolem domu a kolem kontejnerů pro směsný odpad a jejich rozšiřování. Výskyt hmyzu a hlodavců je uživatel povinen neprodleně oznámit správci k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé, kterých se případný desinfekční, desinsekční nebo deratizační zásah týká, povinni na výzvu společenství vlastníků nebo správce umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži.

Čl. XIII Dodržování pravidel požární ochrany

1. V domě jsou instalovány hasicí přístroje.
2. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí a nezletilým, neprodleně zavolat hasiče prostřednictvím linky 150 a zahájit hašení požáru.
3. Každý člen Společenství je povinen dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu a na případné závady neprodleně upozornit správce domu.

Čl. XIV Postup při porušení domovního řádu

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu je pověřen výbor. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, výbor osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila, a jedná-li se o nájemce jednotky, pak i vlastníka pronajaté jednotky a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.

2. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě určené výborem/předsedou, výbor rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou. Výbor o tomto rozhodnutí vyrozumí vlastníka jednotky. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení řádu či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svolá výbor za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů budovy.
3. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastníkem jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

Čl. XIV Závěrečná ustanovení

1. Domovní řád vydává výbor společenství po schválení domovního řádu shromážděním. Změny v něm je oprávněn provádět pouze výbor po schválení shromážděním.
2. Domovní řád musí být vyvěšen na místě, které je volně přístupné všem uživatelům budovy. Za tuto povinnost odpovídá předseda výboru.
3. Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Náměty na jeho doplnění nebo úpravy má právo podávat každý vlastník jednotky. Náměty shromažďuje výbor společenství vlastníků a předkládá je se svým stanoviskem ke schválení na nejbližší schůzi společenství vlastníků.
4. Tento domovní řád byl schválen shromážděním Společenství vlastníků Devonská 999/1, Praha 5, konaném dne 27.11.2024 a téhož dne nabyly platnosti.