

**DOMOVNÍ ŘÁD**  
**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DEVONSKÁ 1000/3, Praha 5**  
**Objekt: Devonská 1000/3, 152 00 Praha 5**

**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. 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. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají bytové jednotky a garáže v domě Devonská 1000/3, tj. pro vlastníky bytů, garáží a členy jejich domácností, jejich nájemníky a jimi pozvané návštěvníky (dále souhrnně jen „uživatelé“).
2. Za chování členů své domácnosti, nájemníků jakož i osobně nebo svými nájemníky pozvaných osob zodpovídá vlastník jednotky.

**Čl. III Povinnosti uživatelů**

1. Uživatelé jsou povinni řádně využívat prostory a služby spojené s užíváním bytových a garážových jednotek a při výkonu svých práv dbát na vytváření prostředí umožňujícího ostatním uživatelům plný výkon jejich práv.
2. Vlastníci bytů a garáží, kteří své jednotky pronajímají třetím osobám, jsou povinni tyto osoby seznámit s tímto domovním řádem a zajistit jeho dodržování jak v individuálních prostorách, tak ve společných částech domu.
3. Uživatel není oprávněn provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytové či garážové jednotce vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, dokud nebylo příslušné povolení vydáno nebo rozhodnutí nenabýlo právní moci. Tyto úpravy nelze realizovat ani předem na vlastní náklad. Tím není dotčena ohlašovací povinnost vůči společenství vlastníků.
4. Uživatelé jsou povinni umožnit pověřenému zástupci společenství vlastníků nebo správci domu přístup do bytových a nebytových jednotek v minimálně 10 dnů předem oznámeném termínu, za účelem instalace, údržby, výměny nebo odečtu měřicích zařízení tepla a vody, případně provedení nezbytných úprav či oprav těchto zařízení.
5. Uživatel je povinen odstranit závady a škody, které způsobil v domě on sám, osoby s ním bydlící nebo další osoby, kterým umožnil vstup do domu. Za nezletilé osoby odpovídá jejich zákonný zástupce. Neodstraní-li uživatel závady a škody v přiměřené lhůtě po upozornění, je společenství vlastníků oprávněno provést nápravu na náklady vlastníka.
6. Uživatel je povinen oznámit společenství vlastníků jakýkoliv záměr, který by mohl omezit či jinak znemožnit výkon práv ostatních uživatelů v domě (například stěhování, přepravu nebezpečných nebo nadměrných předmětů, přestavbu nebo úpravy způsobující nadměrný hluk či prach) a řídit se pokyny společenství vlastníků k prevenci škod na majetku a zdraví.
7. Při opakovaném porušování domovního řádu může výbor SVJ přijmout opatření k nápravě nebo rozhodnout o vymáhání náhrady škody podle § 2913 NOZ.

## **Čl. IV Užívání společných prostor a zařízení**

1. Společné prostory a zařízení představují veškeré prostory a zařízení určené k užívání všemi uživateli, které nejsou ve výlučném vlastnictví jednotlivého vlastníka. Vchody, chodby, schodiště a ostatní společné prostory je nezbytné udržovat volné, neboť slouží jako požární únikové cesty podléhající kontrole Hasičského záchranného sboru.
2. Správce objektu odpovídá za zajištění pořádku a čistoty ve všech společných prostorách domu. Za čistotu a pořádek v prostorách určených ke společnému užívání omezeným okruhem uživatelů (například společné chodby bytů za bezpečnostními dveřmi) zodpovídají pravidelně tito uživatelé.
3. V případě, že uživatel způsobí mimořádné znečištění společných prostor nebo přilehlých chodníků, je povinen toto znečištění bezodkladně odstranit. Pokud tak neučiní, bude odstranění vyžadováno od vlastníka jednotky, jejíž uživatel znečištění způsobil; případně bude znečištění odstraněno správcem domu na náklady daného vlastníka.
4. Veškerý odpad musí být ukládán výhradně do určených nádob způsobem, který zajistí zachování čistoty jejich okolí. Velkoobjemový odpad je nutné umísťovat do kontejnerů pravidelně přistavovaných hlavními městem Praha. Informace o termínech přistavení těchto kontejnerů jsou dostupné na webových stránkách Úřadu městské části Praha 5.

## **Čl. V Zajištění úklidu 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 zdrsnujícími materiálem (Obecně závazná vyhláška č. 8/2008 Sb. o udržování čistoty na ulicích a jiných veřejných prostranstvích (vyhláška o čistotě)).
2. Schody a chodby je nutné mýt podle potřeby, nejméně 1x týdně, alespoň jednou za čtvrt roku čistit osvětlovací tělesa, schodištní okna, popř. výtahové šachty, a ostatní příslušenství a zařízení.
3. V případě poruchy dodávky elektrické energie správce domu zajistí nouzové osvětlení chodeb, schodů a vchodů do domu.

## **Čl. VI Informační zařízení v domě**

1. Vývěsky, reklamní poutače, nápisy a ostatní informační zařízení lze umístit na konstrukci budovy nebo ve společných prostorách pouze se souhlasem výboru společenství vlastníků. Pokud je k umístění vyžadováno rovněž povolení příslušného správního orgánu, musí být toto povolení předem zajištěno.
2. Po zániku práva na umístění informačního zařízení je vlastník povinen zařízení odstranit a na vlastní náklady uvést dané místo do původního stavu.
3. Správce domu zajistí umístění nástěnky na viditelném místě; tato nástěnka bude sloužit k informování návštěvníků o činnosti orgánů společenství vlastníků, konaných akcích a podobně. Za údržbu nástěnky odpovídá správce.

## **Čl. VII Technická zařízení v domě**

1. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a obdobným zařízením umístěným ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení situována v místnostech určených k výhradnímu užívání uživateli bytů, garáží či nebytových prostor, je nutné přijmout opatření, která umožní přístup v případě potřeby i v nepřítomnosti uživatele bytu, garáže nebo členů jeho domácnosti, případně mimo provozní dobu nebytových prostor.
2. Manipulaci s domovními uzávěry vody, plynu a hlavním elektrickým rozvaděčem mohou provádět pouze oprávněné osoby pověřené správou domu v rámci svých funkcí. V případě havárie je taková manipulace povolena i jiné osobě z důvodu minimalizace možných škod vzniklých havárií; tato osoba má povinnost bezodkladně oznámit vzniklou situaci správci domu.
3. Správce domu je povinen informovat uživatele o plánovaném přerušení dodávky některé z komodit prostřednictvím oznámení na nástěnce či webových stránkách společenství vlastníků, pokud se o tomto přerušení včas dozví.

## **Čl. VIII Klid v domě**

1. Uživatelé jsou povinni přijmout vhodná opatření a chovat se trvale tak, aby sami ani jejich návštěvníci bez oprávněného důvodu nerušili sousedy nadměrným hlukem, kouřem, otřesy, zápachem, prachem, světlem či činnostmi neslučitelnými s řádným výkonem práv při užívání svých jednotek.
2. Kouření ve společných prostorách domu, sklepních kójičích a komorách je zakázáno. Kouření v bytových jednotkách a na balkonech nesmí obtěžovat ostatní obyvatele domu zápachem, kouřem nebo jiným znečištěním.
3. Uživatelé jsou povinni během doby nočního klidu, tj. od 22:00 do 6:00 hodin, zdržet se činností způsobujících nadměrný hluk nebo jiné rušení ostatních obyvatel domu. V případě opakovaného nebo závažného porušení této povinnosti může výbor SVJ dotčeného vlastníka nebo nájemníka písemně upozornit na porušování domovního řádu a vyzvat jej k nápravě. Nebude-li zjednána náprava, může výbor SVJ věc postoupit příslušnému orgánu obce nebo podat návrh na zahájení přestupkového či občanskoprávního řízení.
4. Uživatelé jsou povinni užívat byt tak, aby hluk, vibrace a jiné obtěžování technickými zařízeními (např. ventilátory v koupelnách, digestoře, klimatizace apod.) nepřekračovaly míru přiměřenou poměrům domu, zvláště pak v době nočního klidu od 22:00 do 6:00. V případě opakovaného porušování může výbor SVJ vyzvat k nápravě a v nutných případech se obrátit na správní orgán.

## **Čl. IX Klíče a jejich užívání**

1. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, stejně jako od místností s domovními uzávěry vodovodu a plynu a od strojovny výtahu, jsou uloženy na místě určeném správcem domu. Toto místo musí být jasně vyznačeno v kanceláři společenství vlastníků.
2. Uživatelé bytových jednotek nebo garáží jsou povinni po zániku svého práva užívání bytu či garáže bez nároku na náhradu vrátit správci domu veškeré klíče od zámků společných prostor v domě.
3. Správce domu je povinen zajistit, aby oprávněným osobám byl na jejich žádost umožněn přístup do domu i v době jeho uzavření. Na domovních dveřích nebo v jejich blízkosti musí být vhodným způsobem označeno, jak je přístup do domu zajištěn.

## **Čl. X Nabíjení velkých elektrických zařízení**

1. Za velká elektrická zařízení se považují zařízení vybavená vysokokapacitními bateriemi, která vyžadují speciální nabíjecí infrastrukturu, například dopravní prostředky jako jsou elektrické koloběžky a elektromobily. Nabíjení těchto zařízení v bytových jednotkách je povoleno pouze za stálého dozoru, není tedy dovoleno ponechat zařízení připojené k nabíjecí soustavě bez přítomnosti osoby v bytě.

2. Elektromobily lze nabíjet výhradně nabíječkami schválenými výrobcem a určenými pro daný typ vozidla. Použití domácích neznačkových nabíječek, univerzálních napěťových zdrojů nebo jiných necertifikovaných zařízení není povoleno.
3. Instalaci nabíječky elektromobilu v prostorách garáže je vlastník jednotky povinen oznámit správci domu. Montáž musí provést kvalifikovaná osoba/firma a musí zahrnovat provedení revize elektroninstalace a vystavení montážního protokolu. Pokud není součástí instalace provedení revize elektroinstalace, je povinnost vlastníka následně neprodlně tuto zajistit, včetně vystavení protokolu dle platných předpisů.
4. Uživatelé jsou odpovědní za zajištění bezpečnosti nabíjecího procesu tak, aby bylo minimalizováno riziko vzniku požáru.

### **Čl. XI Sklepy, chodby, komory, výtah**

1. Ve sklepních prostorách (komorách) je zakázáno skladovat toxické, výbušné a obdobně nebezpečné látky.
2. Pokud jsou ve sklepě uchovávány potraviny, je uživatel bytu či garáže povinen zajistit, aby uložené potraviny nepůsobily jako zdroj šíření hmyzu a hlodavců.
3. V období nízkých teplot musí být sklepní okna trvale uzavřena.
4. Všichni uživatelé jsou povinni dodržovat stanovená pravidla pro používání výtahu, zejména respektovat maximální počet osob, samostatné použití výtahu osobami staršími osmi let, limit nosnosti, způsob ovládání i přivolávání pomoci. Je zakázáno poškozovat ovládací prvky nebo jiné zařízení výtahu a úmyslně bránit dlouhodobému zavírání dveří výtahu (pro krátkodobé zajištění otevřených dveří lze využít speciální tlačítko na ovládacím panelu kabiny).
5. V případě poruchy výtahu jsou uživatelé povinni řídit se pokyny společenství vlastníků nebo správce domu za účelem co nejrychlejšího odstranění závady.

### **Čl. XII Balkony**

1. Veškeré předměty umístěné v oknech nebo na balkonech musí splňovat požadavky na čistotu, estetický vzhled a nesmí zapáchat. Předměty povolené k umístění na balkonech je nutné zabezpečit tak, aby při silném větru nemohlo dojít k jejich pádu.
2. Na balkonech je zakázáno trvale skladovat odpad, zapáchající nebo esteticky závadné předměty, které by mohly ohrozit bezpečnost nebo vzhled domu.
3. Květiny umístěné v oknech a na balkonech musí být důkladně zajištěny proti pádu. Při zalévání květin je nezbytné zabránit stékání vody, které by mohlo poškodit fasádu budovy nebo ostatní balkony.
4. Vlastníci jednotek s balkony a terasami nad veřejnými prostranstvími nesou odpovědnost za jakékoliv znečištění, újmu na zdraví osob pohybujících se pod nimi, případně škodu na majetku (např. na zaparkovaných vozidlech). Je přísně zakázáno shazování předmětů z balkonů, které by mohly ohrozit bezpečnost osob či majetku.
5. Na oknech, lodžích, balkonech, terasách, chodbách a schodištích je zakázáno vyklepávat koberce a matrace, vysypávat odpadky nebo vyprázdněvat nádoby vysavačů.
6. Na balkonech je zakázáno provozovat gril na pevná paliva.

### **Čl. XIII Domácí zvířata**

1. Chov nebo držení psů, koček a jiných domácích zvířat je povoleno pouze v případě, že tato zvířata a způsob jejich chovu odpovídají příslušným právním a hygienickým předpisům, nezpůsobují hygienické či zdravotní závady, neohrožují čistotu a bezpečnost společných prostor domu a neobtěžují ostatní uživatele domu.
2. V případě opakovaných stížností na chov zvířete může výbor SVJ dotčeného vlastníka nebo

nájemníka vyzvat k nápravě a v případě, že náprava nebude zjednána, postoupit věc příslušnému správnímu orgánu obce nebo soudu.

3. Majitelé psů či jiných zvířat jsou povinni udržovat čistotu ve společných prostorách i v okolí domu a v případě jejich znečištění zajistit úklid. Současně jsou povinni zajistit, aby jejich psi svým chováním (například vytím či štěkáním) nerušili ostatní obyvatele domu, a to jak ve dne, tak v noci. Chov jakýchkoliv zvířat ve sklepích, garážích a společných prostorách domu je zakázán.
4. Všichni uživatelé objektu jsou povinni předcházet výskytu hmyzu ve všech prostorách domu a jeho rozšiřování. Při zjištění výskytu hmyzu je uživatel povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit správci, který zajistí příslušný zásah. V takovém případě jsou všichni dotčení uživatelé povinni na výzvu společenství vlastníků nebo správce umožnit přístup do svých jednotek. Pokud bude nutný opakovaný zásah z důvodu neumožnění přístupu, ponесou tito uživatelé náklady za neefektivní zásah.

#### **Čl. XIV Rekonstrukce a nakládání s odpadem**

1. Vlastníci jednotek nebo jimi pověřené osoby jsou při rekonstrukčních pracích povinni zajistit okamžitý odvoz odstraněného materiálu, nábytku, starého zařízení a obdobných předmětů. Tyto položky nesmí být skladovány ve společných prostorách, před budovou ani v jejím okolí.
2. Všechny vzniklý odpad musí být ukládán výhradně do určených nádob, přičemž je nutné dbát na zachování čistoty v jejich bezprostředním okolí. Velkoobjemový odpad se ukládá do kontejnerů pravidelně přistavovaných hlavním městem Praha. Aktuální informace o přistavení kontejnerů jsou k dispozici na webových stránkách Úřadu městské části Praha 5.
3. Je zakázáno umisťovat předměty osobní potřeby a nepotřebnou výbavu domácnosti ve společných prostorách domu. Pokud jsou tyto předměty určeny jinému uživateli domu, je vlastník povinen zajistit jejich neprodlené předání dané osobě, případně s nimi naložit jako s odpadem dle ustanovení tohoto domovního řádu.

#### **Čl. XV Parkování vozidel**

1. Parkování vozidel je povoleno pouze na místech určených k tomuto účelu. Je nezbytné striktně dodržovat vodorovné i svislé dopravní značení upravující parkování a respektovat zákonné limity pro zachování dostatečné průjezdné šířky vozovky, aby byl umožněn průjezd složek integrovaného záchranného systému a svozu odpadů.

#### **Čl. XVI Závěrečná ustanovení**

1. Tento domovní řád byl schválen shromážděním Společenství vlastníků Devonská 1000/3, Praha 5, konaném dne 25.11.2025 a následujícího dne nabyly platnosti.