

## **Domovní řád**

### **Dům v ulici Horynova 2389/1, Praha 4**

#### **Čl. 1**

##### **Úvodní ustanovení**

- 1) Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi společenstvím a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami společenství.
- 2) Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni a aby bylo zabráněno jejímu poškození a znehodnocování.
- 3) Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání budovy a snižovat náklady při její údržbě a opravách, jakož i přispívat k dobrým sousedským vztahům a dodržování dobrých mravů v domě.
- 4) Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v budově, č.p. 2389/1, Horynova ul., tzn. pro podnájemce a návštěvníky budovy (dále jen „uživatel jednotky“).

#### **Čl. 2**

##### **Vymezení základních pojmů**

- 1) Budovou se rozumí č.p. 2389/1 – bytový dům, se nachází v katastrálního území Chodov a je zapsán na LV č. 20078 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- 2) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 3) Nebytovým prostorem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení, přičemž nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.
- 4) Jednotkou se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi včetně zárubní, vnějšími okny, vnitřní stranou obvodových zdí, výstupem potrubí vnitřních rozvodů vodovodní instalace z vodoměru pro studenou vodu, resp. teplou vodu jednotky a vyústěním odpadního potrubí jednotky do hlavního odpadního svodu a jističi vnitřních rozvodů elektroinstalace v jednotce, přičemž část vedení od bytového elektroměru s hlavním jističem pro jednotku na chodbě domu k jističům v jednotce patří do společných částí domu. Součástí jednotky jsou veškerá její vnitřní instalace, potrubí rozvody vody, teplé vody, topení, kanalizace, elektroinstalace, telefonní vedení, která je začínající nebo

zakončena v jednotce včetně uzavíracích ventilů (uzávěrů), měřičů, el. jističů a přípojky telefonu a televizní a rozhlasové antény s výjimkou stoupacích rozvodů a vedení vody, kanalizace, elektroinstalace, tel. vedení apod., počínaje místy na napojení na uzavírací ventily, kohouty, jističe, případně v místě jiného napojení na vnitřní rozvody. K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina v místnostech jednotky a stropní vestrojení prostor v místnostech, nenosné příčky v jednotce, vstupní a vnitřní dveře jednotky a okna příslušející k jednotce, a to včetně zámků, zárubní, rámu a parapetů, vnitřní malby a omítky stěn a stropů, vnitřní rozvody vody včetně odpadního potrubí, vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (jističe, světla, zásuvky, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku.

- 5) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje).
- 6) Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kotelna, komíny, rozvody tepla, teplé a studené vody až po hlavní uzavěry pro byt, kanalizace (vodorovná a stoupací vedení), plynu, elektřiny až po hlavní jistič pro byt, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. zastavěný pozemek a pozemek související s domem).

### Čl. 3

#### Práva a povinnosti uživatelů bytů

- 1) Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Uživatel bytu je povinen udržovat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas její potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele jednotek v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
- 2) Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat byt pouze k účelu uspokojení bytové potřeby a veškeré společné prostory jen podle jejich určení, a to podle platných právních předpisů, technických, bezpečnostních, požárně-bezpečnostních, hygienických, zdravotních a ekologických norem.
- 3) V každé bytové jednotce přebývá přesně tolik osob, kolik jich je nahlášeno, jako uživatelů dané bytové jednotky. Uživatel je povinen písemně oznámit každou osobu bydlící v bytě, a to nejpozději 10 dní dopředu. Uživatel není oprávněn umožnit bydlení dalším osobám, pokud by celkový počet osob bydlících v bytu přesáhl rozumnou míru odpovídající velikosti a povaze bytu. Jihoměstská majetková a.s. (dále JMM a.s.) je oprávněna bydlení další osoby v bytě zakázat. Uživatel má nárok na jeden přístupový čip na nahlášenou osobu, za každý čip navíc je požadována záloha ve výši 300 Kč.
- 4) Uživatelé jednotek jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy, zejména nesmí v míře nepřiměřené místním

poměrům obtěžovat jiné odpady, vodou, kouřem, prachem, plynem, pachem, světlem, stínem, hlukem, otřesy a jinými podobnými účinky (imisemi).

- 5) Uživatelé bytových jednotek odpovídají za chování a činnost svých návštěv, aby neobtěžovali a neohrožovali ostatní podnájemníky žijící v domě.
- 6) Uživatel bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu JMM potřebu oprav v bytě a umožnit jejich provedení. Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu, která JMM nesplněním této povinnosti vznikla. Uživatel bytu je povinen provádět drobné opravy a běžnou údržbu bytu v rozsahu stanoveném v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Pokud tak činit nebude, má JMM právo po předchozím upozornění provést tuto činnost na náklady uživatele. Uživatel je povinen odstranit závady a poškození, které v Budově způsobil sám nebo ti, kterým umožnil užívat byt. Nestane-li se tak, má JMM právo po předchozím upozornění uživatele závady a poškození odstranit a požadovat od uživatele náhradu.
- 7) Provede-li uživatel po písemném souhlasu JMM technické zhodnocení bytu nebo budovy jeho vynaložené náklady mu nebudou ze strany JMM nijak uhrazeny.
- 8) Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on sám nebo ti, kteří s ní jednotku užívají. Náhradou škody se rozumí uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích. Není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).
- 9) Uživatel je povinen po předchozí výzvě umožnit JMM, aby provedla instalaci, údržbu a odečet zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody. Stejně je povinen umožnit přístup k technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu. V případě, že uživatel poškodí měřicí a regulační techniku umístěnou v bytu, JMM provede opravu či výměnu na náklady uživatele.
- 10) Uživatel je povinen zajistit provádění revizí, prohlídek a kontrol elektrických spotřebičů a zařízení včetně elektroinstalace v bytu v zákonných lhůtách a na výzvu o tomto předložit doklad. Uživatel je povinen strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních zákonů nebo platných předpisů jsou oprávněni vykonávat preventivní a kontrolní činnost.
- 11) JMM je dále oprávněna vstoupit do jednotky ke kontrole řádného užívání bytové jednotky v případech podezření na nestandardní a závadné užívání. Uživatel je povinen umožnit JMM anebo jeho zmocněnci vstup do bytu, pokud byl o tom spraven minimálně 48 hodin předem, a to zejména za účelem prohlídky bytu. V případě, že hrozí jakékoliv nebezpečí z prodlení, je uživatel povinen JMM umožnit vstup do bytu bezodkladně, nejpozději do 24 hodin. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku, nemožnost doručit zprávu uživateli) bude zajištěno zpřístupnění bytu (nebytových prostor) policií i bez souhlasu uživatele. O

tomto zásahu vyrozumí JMM a.s. neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.

- 12) V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti podnájemce oznámit místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
- 13) Uživatel bytu je povinen dodržovat ustanovení zákona o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, požárního řádu a doplňujících směrnic. Zneužití protipožárního zařízení objektu (hasicí přístroje, hydranty, požární větráky ap.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 14) Nedodržování výše citovaných ustanovení ani po předcházejícím upozornění, bude bráno jako hrubé porušení domovního řádu

#### **Čl. 4**

##### **Držení domácích zvířat**

- 1) Uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, popř. jiné živočichy, kteří jsou v bytě drženi (psi, kočky, morčata apod.), přičemž je povinen dodržovat povinnosti pro něj z toho vyplývající z právního řádu České republiky. Uživatel Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.
- 2) V případě oprávněné stížnosti jiného uživatele na obtěžování hlukem, zápachem, agresivitou nebo jiným způsobem, JMM a.s. předá záležitost k řešení příslušnému orgánu veřejné moci.
- 3) Zvířata, popř. jiní živočichové mohou být drženi výhradně v jednotce uživatele.
- 4) Zvířata se po domě pohybují společně s jejich majiteli, a to výhradně připoutané na vodítku.

#### **Čl. 5**

##### **Užívání společných částí domu**

- 1) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umíst'ování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách domu dovoleno.
- 2) Uživatelé jednotek jsou povinni zejména:
  - a) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení civilní ochrany,
  - b) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky výbušné, třaskavé, snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
  - c) dodržovat zákaz kouření ve společných částech domu,

- d) dodržovat zákaz konzumace (aplikace) alkoholických nápojů, návykových, omamných a psychotropních látek a jedů,
  - e) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
- 3) Ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je uživatel bytu povinen při odchodu zhasnout.
  - 4) Poškození informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy ap.) je zakázáno a bude posuzováno jako závažné poškození majetku.
  - 5) V topném období musí být okna sklepů a okna ostatních společných částí, s výjimkou krátkodobého vyvětrání, dobře uzavřena. Mimo topné období jsou uživatelé jednotek povinni kontrolovat způsob větrání společných prostor domu a po vyvětrání zavírat okna.
  - 6) Čištění obuvi, šatů a jiných předmětů není ve společných prostorách bytového domu přípustné.
  - 7) **JE PŘÍSNĚ ZAKÁZÁNO POUŽÍVÁNÍ GRILŮ NA DŘEVO A DŘEVĚNÉ UHLÍ V CELÉM OBJEKTU (balkony, předzahrádka, terasy, atrium)**

## **Čl. 6**

### **Vyvěšování a vykládání věcí**

- 1) Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu JMM a.s. umisťovat na vnější konstrukce domu např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár společné televizní antény jakákoliv zařízení a předměty. Sušení prádla na fasádě není dovoleno.
- 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.
- 3) Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu JMM a.s. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a ruší jeho vzhled.
- 4) Je zakázáno vystřelovat nebo vyhazovat hořlavé předměty, jako jsou např. výrobky zábavné pyrotechniky, ze střechy, z oken, lodžii a balkonů.

## **Čl. 7**

### **Zajištění čistoty v domě**

- 1) Uživatelé jednotek a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Běžný úklid společných částí budovy zajišťují osoby určené JMM a.s.

- 2) Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory sám (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeučtovány uživateli příslušné jednotky. Je-li společný prostor znečištěn provozem právnické osoby či podnikající fyzické osoby (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav ap.), musí být znečištění tímto také odstraněno, jinak odpovídá za odstranění znečištění ten uživatel jednotky, pro kterého byla činnost vykonávána. V takovém případě platí věta druhá tohoto odstavce obdobně.
- 3) Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.
- 4) Větrání bytů do vnitřních prostor domů je zakázáno.
- 5) Je rovněž zakázáno cokoli vyhazovat či vylévat z oken.
- 6) Společné prostory nesmí sloužit ke skladování nebo odkládání nepotřebných věcí.

## **Čl. 8**

### **Otevírání a zavírání domu**

- 1) Domovní vchodové dveře se důsledně zavírají. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, dodavatelům služeb, výrobcům nebo zhotovitelům díla, které bude uživatel jednotky doprovázet již od vchodových dveří. Ostatním osobám nelze vstup do domu umožnit, vyjma případů stanovených zákonem.
- 2) Uživatel jednotky má právo na jeden klíč nebo jeden čip ke každé ze společných uzamykatelných prostor určených ke společnému užívání. Klíč nebo čip od společných uzamykatelných prostor bude uživateli jednotky předán proti jeho vlastnoručnímu podpisu.
- 3) Při ukončení užívání jednotky je JMM a.s. povinna vyžádat si od původního uživatele všechny klíče (čipy) od společných uzamykatelných prostor.
- 4) Rezervní klíče (čipy) od všech společných prostor budovy jsou uloženy u správy budovy – zaměstnance JMM a.s..

## **Čl. 9**

### **Klid v domě**

- 1) Uživatelé jednotek jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
- 2) V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou uživatelé jednotek povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučných elektrických spotřebičů a vykonávat jakoukoliv hlučnou činnost. Je také třeba

přiměřeně ztlumit zvuk rozhlasových a televizních přístrojů, magnetofonů a jiných přehrávačů.

- 3) Provádí-li uživatel v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva ap.), smí tak činit jen v **pracovní dny od 8.00 do 19.00 hod., v sobotu od 8.00 do 19.00 hod. s dodržením poledního klidu od 12.00 do 14.00 hod a v neděli od 8.00 do 12.00 hodin.**

## Čl. 10

### Technický provoz budovy

- 1) Z obecně platných předpisů vyplývá pro uživatele jednotek povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav budovy.
- 2) Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří uvnitř jednotky:
  - a) nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě,
  - b) používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů,
  - c) 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,
  - d) průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čření hladiny).
- 3) Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří ve společných částech domu:
  - a) dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně pouze osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah,
  - b) dodržovat pravidla protipožární ochrany,
  - c) dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných částech domu,
  - d) udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s jednotkami a vstupní prostory volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů (např. nábytku a jiné),
  - e) kontrolovat způsob větrání společných prostor domu a po vyvětrání zavírat okna,
  - f) udržovat v domě pořádek a čistotu,
  - g) sušárna prádla a další prostory určené ke zvláštním účelům používat jen na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům.
- 4) Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány JMM a.s.

- 5) Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.
- 6) Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.
- 7) Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro výtahy a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám.
- 8) Vstup na střechu domu, do předávací stanice tepla a do strojoven výtahů je dovolen pouze pracovníkům JMM a.s. a dalším oprávněným osobám.
- 9) Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.
- 10) Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit členu správy JMM a.s. k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky, budou náklady na marný zásah přeučtovány tomuto vlastníkovi jednotky.

## **Čl. 11**

### **Stavební práce a úpravy**

- 1) Režim jakýchkoliv stavebních úprav se řídí příslušnými ustanoveními stavebního zákona a dalšími právními předpisy vydanými k provedení stavebního zákona. Tyto předpisy stanoví, které stavební úpravy a práce podléhají stavebnímu řízení (tj. stavebnímu povolení), u kterých postačí ohlášení stavebnímu úřadu a u kterých se stavební řízení (stavební povolení) či ohlášení nevyžaduje.
- 2) Bez souhlasu JMM a.s. a případně bez projednání se stavebním úřadem není dovoleno provádět jakékoliv stavební úpravy jednotek, zejména takové úpravy a opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn způsob užívání, jednotný vzhled domu, ohrožena jeho statika, požární bezpečnost nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.). Jedná se zejména o vysekávání otvorů, zazdívání, prorážení nebo výměnu oken, přemístování dveří, odstraňování nebo zřizování příček, výměnu podlahových krytin s možnými dopady na zhoršení kročejové izolace apod.
- 3) JMM a.s. může vyvinout činnost směřující k odstranění věci upravené bez zákonných povolení tak, aby byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. Uživatel jednotky odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav.



- 4) Uživatel jednotky je povinen v dostatečném časovém předstihu oznámit provádění stavebních prací JMM a.s. a informovat o provádění stavebních prací ostatní uživatele jednotek vyvěšením této informace v dostatečném předstihu s uvedením doby provádění na informační desku JMM a.s.
- 5) Výtahy lze použít pro účely stěhování, přepravy materiálu pouze při použití pomůcek zabezpečujících ochranu interiérů výtahů (přepravní vozík, gumová podlážka apod.) a dodržení výrobcem stanovených podmínek pro provoz výtahů, zvláště pak respektování max. zatížení kabiny, rovnoměrné rozmístění břemen a jejich upevnění proti posunutí.

## **Čl. 12**

### **Porušení Domovního řádu**

- 1) Za dodržování a vymáhání Domovního řádu je zodpovědná JMM a.s.
- 2) V případě sporu nebo neshod souvisejících s porušením Domovního řádu se každá ze zainteresovaných stran nejprve obrátí na JMM a.s. Ta se před předáním případu dotčenými stranami příslušnému orgánu veřejné správy, policejnímu orgánu či příslušnému soudu vždy pokusí o přátelské urovnání sporu.
- 3) V případě opakovaného porušení tohoto Domovního řádu, dojde k vypovězení smlouvy pro hrubé porušení Domovního řádu.

## **Čl. 13**

### **Závěrečná ustanovení**

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních norem.
- 2) JMM a.s. je povinna zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu do domu.
- 3) Domovní řád nabývá účinnosti dne 01.09.2022.