

**Společenství vlastníků Roháčova  
č.o. 34-44, , Praha 3, se sídlem  
Roháčova 297/34, Praha 3 - Žižkov,  
PSČ 130 00, IČ 139 544 23.  
(dále jen "Společenství")**

**vydává v souladu se stanovami  
Společenství,  
schválenými dne 1.12.2021**

tento

## **DOMOVNÍ ŘÁD**

### **Preambule**

*Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, 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. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejímu poškození a znehodnocování, aby bylo předcházeno škodám na majetku a aby byly zajištěny dobré vztahy mezi jednotlivými členy Společenství, jakož i dalšími osobami.*

*Z tohoto důvodu je jejich dodržování v rozsahu od povinností ze zákona až po dodržování vyplývající ze slušného chování a vzájemné lidské ohleduplnosti společenstvím důsledně vyžadováno a porušování těchto pravidel podléhá postihům, které budou kategoricky uplatňovány.*

### **Článek I**

#### **Vymezení pojmů**

1. **Domem** se rozumí budovy na adrese **Roháčova č.p. 265, 266, 273, 297, 299 a 301, Praha 3, 130 00 Praha 3 – Žižkov,** na parcele č. 1887/2, zapsané v katastru

nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Žižkov [727415].

2. **Výborem** se rozumí výbor Společenství. Výbor je statutárním orgánem tohoto Společenství.
3. **Shromážděním** se rozumí shromáždění vlastníků jednotek Společenství. Shromáždění je nejvyšším orgánem Společenství.
4. **Jednotkou** se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí jednotky jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, ústředního topení, elektro-instalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily, a kromě hlavního potrubí odpadu. Jednotka zahrnuje byt nebo nebytový prostor jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.
5. **Společné části** jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, další pozemky funkčně související a stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu.
6. **Společné prostory** jsou sklepy, kolárny, kočárkárny, sušárny, prádelny, úklidové místnosti, chodby a schodiště, vymezené a definované Prohlášením vlastníka.

## Článek II

### Základní ustanovení

1. Domovní řád vydává Výbor Společenství po schválení obsahu dokumentu Shromážděním Společenství vlastníků. Změny v něm je oprávněn provádět pouze Výbor formou písemných dodatků odsouhlasených Shromážděním.
2. Vlastníci nebo nájemci jednotek jsou povinni se s těmito pravidly podrobně seznámit, veškerá ustanovení v nich obsažená důsledně dodržovat a zajistit jejich dodržování i svými nájemníky a hosty.
3. Domovní řád musí být vyvěšen v přízemí každého vchodu. Za tuto povinnost odpovídá předseda Výboru.
4. Hlavním smyslem tohoto Domovního řádu je zajistit, aby vztahy a vzájemné soužití mezi vlastníky a obyvateli jednotek byly klidné, vyrovnané, přátelské anebo aspoň uspokojující. Případné nejasnosti musí být vykládány v souladu s tímto účelem.
5. Tato pravidla vycházejí z obecně závazných právních předpisů, jakož i z dobrých mravů a obecných zvyklostí, a jejich dodržováním se předejde možným konfliktům a napětím v sousedských vztazích.
6. Každý uživatel bytu je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům bytů výkon svých práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání bytu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob.

## Článek III

### Zdroje informací

1. Základním zdrojem informací pro členy Společenství i další obyvatele domu představuje internetový portál Společenství na adrese: <http://zizkov-rohacova.svjo.cz>. Portál je chráněn

uživatelským profilem, pro získání přístupu se obraťte na členy Výboru.

2. Dále jsou aktuální informace zveřejňovány na vývěskách v přízemí jednotlivých vchodů. Prostřednictvím těchto zdrojů předává Výbor Společenství nejdůležitější informace všem obyvatelům domu.
3. V každém vchodě v přízemí je umístěna schránka Společenství, kam mohou všichni vhazovat své žádosti a připomínky. Anonymní stížnosti a připomínky nebudou řešeny.
4. Závažné věci je nutné řešit písemnou formou, aby byl doklad o řešení vzniklé situace.
5. Vlastníci nebo nájemci jednotek jsou povinni na poštovní schránce vyznačit i jména s nimi žijících osob. Pro dodržení jednotného vzhledu je třeba požadavek na úpravu zaslat Výboru, jehož člen jmenovku připraví k výměně a vhodí ji do příslušné schránky.
6. Totéž platí pro informace na zvonkovém tablu.

## Článek IV

### Užívání jednotek

1. Vlastník jednotky může svou jednotku užívat i k jiným účelům, než k jakým byl kolaudován (např. ke komerčním nebo jiným profesním účelům), pokud to nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům (§ 2255 odst. 2 NOZ).
2. Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v jednotce, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou (§ 1182, odst. 3 NOZ).
3. Vlastník jednotky je povinen hradit pravidelně měsíčně zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a příspěvky do příslušných fondů (na opravy, správu domu), případně uhradit případné nedoplatky v daném termínu. Datum splatnosti pro úhradu

záloh je vždy do 15. dne běžného měsíce.

4. Při nezaplacení dvou plateb nebo při neuhrazení nedoplatku v termínu bude jméno dlužníka zveřejněno na webovém portálu Společenství, při nezaplacení tří plateb bude záležitost postoupena k právnímu řešení.
5. Společenství má při neuhrazení právo požadovat úroky a poplatky z prodlení od následujícího pracovního dne po datu splatnosti.
6. Společenství má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.
7. Vlastník jednotky je na žádost osoby zodpovědné za správu domu povinen umožnit přístup do jednotky určené osobě za účelem kontroly zařízení společných částí domu (vodoměry, plynoměry, měřiče tepla apod.), a dále dojde-li k podezření, že došlo k nepovoleným úpravám, zatékání nebo jiným událostem ovlivňujícím kvalitní bydlení ostatních. Jestliže budou při kontrole zjištěny nepovolené úpravy, může Společenství požadovat jejich odstranění.
8. Při veškerých stavebních pracích a úpravách, které by vlastník jednotky měl v úmyslu provádět, je povinen se řídit dokumentem „Pravidla pro provádění úprav a rekonstrukcí jednotek“, který definuje pravidla a podmínky, za kterých lze tyto činnosti realizovat. Dokument je dostupný na webovém portálu Společenství.

## Článek V

### Dodržování nočního klidu

1. Vlastník nebo nájemce jednotky je povinen učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sám ani osoby, které s

ním bydlí, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.

2. Dobou nočního klidu se rozumí doba **22:00 – 6:00** hodin. V tuto dobu je zakázáno používat hudební nástroje, vysavače, vrtačky, pračky a jiná hlučná zařízení, hlučně zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoliv jinou činnost, působící nadměrný hluk. Televizní, rozhlasové a jiné audio přístroje je nutno používat tak, aby jejich hluk nepronikal do okolních jednotek a neobtěžoval ostatní vlastníky.
3. Porušování zákazu může být řešeno jako přestupek s přizváním orgánů městské nebo státní Policie.
4. Vlastník jednotky je odpovědný za nájemníky své jednotky, za hosty a za domácí zvířata i v době své nepřítomnosti.

## Článek VI

### Chov zvířat

1. Směrnice o chovu zvířat a jeho rozsahu jsou stanoveny zvláštním předpisem – obecně závaznou vyhláškou obecního úřadu o chovu zvířat, držení psů, koček a jiných zvířat na území obce. Tyto směrnice jsou závazné. Chov nebezpečných a jedovatých zvířat (hadi, obojživelníci, pavouci, štíři...registrovaní státem) podléhá schválení okresní nebo krajské veterinární správy. Každý takový chovatel je povinen chov těchto zvířat nahlásit Výboru Společenství.
2. Vlastník nebo nájemce jednotky jsou odpovědní za zvířata chovaná a přebývající v jejich jednotce. Jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala práva ostatních obyvatel domu hlukem nebo pachem, zejména psi svým častým a hlasitým štěkotem, a znečišťováním společných prostor domu. Znečištění, které zvířata způsobí ve společných prostorech a na přilehlých pozemcích v podílovém

spoluvlastnictví je povinen majitel neprodleně uklidit. Pokud tak neučiní, má Výbor právo toto provést i prostřednictvím třetí osoby a náklady vyúčtovat majiteli zvířete k úhradě.

3. Pokud domácí zvíře soustavně obtěžuje ostatní obyvatele domu a tím narušuje vzájemné soužití, pak po opakovaných písemných stížnostech obyvatel bytů je jeho majitel povinen do 15 dnů od písemného upozornění Výborem nápravu.
4. Volné pobíhání zvířat po společných prostorech a na pozemcích v podílovém spoluvlastnictví není dovoleno.

## **Článek VII**

### **Využívání společných částí**

1. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory výlučně v souladu s jejich určením, s tím, že nesmí omezit výkon stejných práv ostatním vlastníkům.
2. Od místností určených ke společnému využívání v domě mohou mít klíče všichni vlastníci, kteří budou mít o časté užívání zájem, zároveň je jejich povinností v těchto prostorách udržovat pořádek.
3. Chodby, schodiště, vstupy a společné prostory slouží zejména ke vstupu a odchodu z bytu a není dovoleno je využívat k jiným účelům, než ke kterým jsou určeny.
4. Na chodbách nesmí nic zasahovat do průchozích, únikových cest, do vstupů do výtahu nebo na schodiště. Všechny prostory musí být udržovány za všech okolností v průchodném stavu.
5. Na chodbách, schodištích a ve společných prostorech nesmějí být dlouhodobě odkládány, hromaděny nebo skladovány žádné věci.
6. Při porušení této povinnosti bude vlastník vyzván k nápravě. V případě, že nebude možné zjistit vlastníka těchto předmětů, budou odstraněny na náklady všech vlastníků.

7. Ve společných prostorech je přísně zakázáno skladovat nebezpečné nebo hořlavé předměty a látky, jako například naftu, benzín, výbušiny apod.
8. Ve společných prostorech je zakázáno kouřit a odhazovat nedopalky a odpadky, plivat, močit či jinak se vyměšovat.
9. Ve společných prostorech není dovoleno užívat otevřený oheň nebo grilovat, konzumovat alkohol a užívat či připravovat jakékoliv omamné a psychotropní látky.
10. Z oken a lodžii nesmí být odhazován jakýkoliv odpad, nedopalky cigaret, klepán popel z cigaret, ani nesmějí být vyklepávány koberce, rohožky a jiné silně znečištěné předměty, vymetán nepořádek z lodžii a podobně. Při zalévání a ošetřování květin je nutné zajistit, aby nedocházelo ke znečišťování oken a lodžii ve spodních podlažích.
11. Ve společných prostorech je nutno dodržovat pravidla bezpečnosti a slušného chování.
12. Uživatelé jednotek jsou též povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu apod.
13. Vstupy do sklepních kójí a uličky mezi nimi není dovoleno zastavět jakýmikoliv předměty. Sklepy a sklepní kóje musí být označeny číslem jednotky a uzamčeny.

## **Článek VIII**

### **Rozvod TV signálu**

1. Společenství má povinnost umožnit vlastníkově jednotky příjem rozhlasového a televizního vysílání.
2. Pro instalaci venkovních antén nebo satelitů jsou na střeše domu připraveny konzole s kabelovou průchodkou do nejvyššího patra v místě slaboproudého páteřního rozvodu. Instalace antény a kabelového rozvodu musí být provedena odborně.

3. Náklady na instalaci antény a kabelového rozvodu jsou plně v režii vlastníka jednotky.
4. Pro stavbu a instalaci venkovních antén nebo úpravy satelitů, přijímačů internetu a jejich svodů je třeba písemný souhlas Výboru SVJ.
5. V domě je instalována páteřní komunikační síť společnosti UPC (Vodafone). Připojením k síti je možné získat základní sadu volně dostupných kanálů.

### **Článek IX**

#### **Bezpečnost domu**

1. Zejména v době od 22.00 do 6.00 hod je nutno důsledně kontrolovat při příchodu a odchodu uzavření vnitřních a automatické uzamčení hlavních vstupních dveří.
2. Vstupovat do technických místností (hlavní uzávěry vody a plynu apod.) mohou pouze pověřené osoby, přičemž jeden klíč od těchto prostor je u člena Výboru pro případ havárií.
3. Vstup na střechu domu je povolen pouze se souhlasem Výboru SVJ za účelem instalace antény a kabelového rozvodu.
4. Obyvatelé nesmějí blokovat otevřené vchodové dveře déle, než je nezbytně nutné, např. v případě stěhování.
5. Požaduje se důrazně, aby obyvatelé a uživatelé jednotek neotvírali vstupní dveře prostřednictvím elektronického systému osobám, které neznají. Cizí osoby mohou do domu vstupovat pouze v doprovodu vlastníka nebo nájemce bytu.
6. Je povinností obyvatel domu všímat si cizích lidí pohybujících se po domě – chráníte tak bezpečnost svou i ostatních.

### **Článek X**

#### **Klíče od společných prostor**

1. Rezervní klíče od společných prostor a náhradní bezpečnostní vložky jsou

uloženy v místě, které určí Výbor. Každý člen Výboru zajistí zapůjčení klíče, pokud o to vlastníci jednotek požádají.

2. V případě prodeje bytové jednotky prodávající předá klíče od společných uzamykatelných prostor nabyvateli bytové jednotky, předání oznámí Výboru Společenství.

### **Článek XI**

#### **Úklid společných prostor**

1. Úklid společných prostor je prováděn firmou v intervalu 1x za týden.
2. Způsobí-li vlastník jednotky, člen jeho rodiny, nájemce, jejich návštěvy nebo zvířata mimořádné znečištění chodeb či jiných společných prostor, je jejich povinností toto znečištění neprodleně uklidit.
3. V případě, že kterýkoliv uživatel jednotky prokazatelně znečistí společné prostory, například při provádění rekonstrukce, je povinen provádět jejich průběžné odstraňování. Pokud tak ani přes opakované výzvy neučiní, má Výbor právo toto provést prostřednictvím třetí osoby a náklady vyúčtovat uživateli k úhradě.
4. Vlastník jednotky, který svou jednotku pronajímá, je povinen nájemce, případně další osoby o těchto povinnostech informovat a jejich plnění zajistit.

### **Článek XII**

#### **Dodržování pravidel požární ochrany**

1. Výbor Společenství zveřejňuje Požární řád a Směrnice, schválené osobou způsobilou pro provádění revizí požární ochrany. Každý obyvatel domu je povinen seznámit se s jejich obsahem.
2. Každý obyvatel domu je povinen chovat se tak, aby zabránil vzniku požáru kdekoli v objektu.
3. 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.
4. Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je nutné, aby vyznačená úniková cesta v prostoru schodišť a vstupu do výtahu zůstala vždy volná. Z tohoto důvodu je zakázáno v těchto prostorách umísťovat jakékoliv předměty, které brání volnému průchodu.
  5. V domě jsou instalovány hasící přístroje a požární hydranty.
  6. Výbor Společenství je povinen pravidelně kontrolovat, aby veškerá hasící zařízení v domě byla vždy v provozuschopném stavu, v případě zjištění závad musí neprodleně zajistit jejich odstranění.

### **Článek XIII**

#### **Preventivní a udržovací povinnosti vlastníka jednotky**

1. Vlastník nebo nájemce jednotky je povinen zajišťovat na své náklady opravy zařízení jednotky tak, aby nedošlo k zanedbání řádné údržby. Jedná-li se o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy (§ 1175 odst. 2 NOZ).
2. Vlastník nebo nájemce jednotky je povinen činit základní preventivní opatření, zejména:
  - 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, trouba) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, kontrolovat těsnost spojů připojeného spotřebiče;
  - c) pravidelně, alespoň 3x ročně, protáčet termostatické hlavice na radiátorech, uzávěry plynu a teplé a studené vody.

3. Vlastník nebo nájemce jednotky jsou povinni učinit oznámení Výboru o potřebnosti oprav na společného zařízení v jednotkách (stoupací vedení SV a TUV až po uzavírací ventily před bytovými vodoměry, hlavní potrubí odvodu odpadu z bytu, nikoliv však přípojka z bytu, stoupací potrubí plynového rozvodu až po uzavírací ventil před plynoměrem) a umožnit provedení nezbytných oprav.
4. Při neumožnění provedení oprav odpovídá za vzniklou škodu vlastník jednotky.

### **Článek XIV**

#### **Škody na majetku**

1. Obyvatelé domu nesmějí způsobovat škody na společném majetku. Je jejich povinností škodám pokud možno předcházet a zabraňovat.
2. Za škody vzniklé na společném majetku, způsobené nedbalostí vlastníka nebo nájemce jednotky, člena jeho rodiny, jeho hosty nebo zvířaty nese zodpovědnost vlastník nebo nájemce jednotky.
3. Dojde-li prokazatelně vinou vlastníka nebo nájemce k poškození technického zařízení, které slouží i dalším vlastníkům (rozvody vody, elektřiny, topné soustavy apod.), budou náklady na nezbytné odstranění závady předepsány k úhradě tomu vlastníkovi nebo nájemci jednotky, který škodu zavinil nebo způsobil.

### **Článek XV**

#### **Vnější vzhled domu**

1. Vlastník nebo nájemce nesmí provádět takové úpravy, které by vedly ke změně funkčnosti pláště domu, vzhledu fasády, lodžii, barevnosti oken či zábradlí, aby nedošlo ke změně celkového vzhledu domu.
2. Z důvodu dodržení záručních podmínek je zakázáno upevňování předmětů, případně jiné instalace, do fasády domu
3. Žádný vlastník nebo nájemce jednotky nesmí provádět ve společných prostorách

nebo částech domu úpravy bez písemného souhlasu Výboru Společenství.

4. Pokud vlastník nebo nájemce jednotky provede úpravy, které odporují těmto pravidlům, má Společenství právo požadovat uvedení věci do původního stavu v určeném termínu a na vlastní náklady.
5. Lodžie představují prostor, který je ve výlučném užívání vlastníků jednotek. Tyto prostory neslouží k uskladňování odpadu a vlastníci nebo nájemci jednotek užíváním lodžii nesmí obtěžovat vlastníky okolních jednotek.

### **Článek XVI**

#### **Postup při porušení domovního řádu**

1. Dohledem nad dodržováním Domovního řádu je pověřen Výbor. Dojde-li k porušení povinností stanovených tímto řádem, Výbor nejprve ústně a následně e-mailem nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila a vyzve ji k odstranění závadného stavu. Jedná-li se o nájemce jednotky, výzvu obdrží také její vlastník.
2. Pokud nebude závadný stav odstraněn ve stanovené lhůtě určené Výborem, Výbor rozhodne, zda bude splnění povinností odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou. Výbor o tomto rozhodnutí vyrozumí vlastníka jednotky.
3. Došlo-li k zvláště závažnému porušení Domovního řádu či byl-li porušením způsoben zvláště závažný následek, svolá Výbor za účelem rozhodnutí o dalším postupu Shromáždění. Zvláště závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů domu.
4. 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.

5. V případě porušení tohoto Domovního řádu a opatření a při vyčerpání všech přípustných nápravných prostředků výbor společenství oznámí ostatním vlastníkům bytových jednotek na nástěnkách druh porušení, resp. přestupku a jméno viníka.
6. Pokud bude Společenstvím odsouhlasen systém a výše pokut, může Výbor viníkovi tuto pokutu uložit.

### **Článek XVII**

#### **Společná a závěrečná ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, je nutné je řešit dohodou, shromážděním společenství nebo u příslušného soudu.

Tento Domovní řád byl schválen Shromážděním vlastníků dne 1.12.2021 a nabývá účinnosti dnem vyvěšení.