

DOMOVNÍ ŘÁD
Společenství vlastníků pro dům Pod Harfou 1066/
Bytové družstvo HARFA IX

PREAMBULE

Tento domovní řád vychází z právního řádu a stanov společenství/bytového družstva a zahrnuje i některá organizační pravidla. Účelem tohoto domovního řádu je přispět k tomu, aby byl dům řádně užíván, udržován a aby bylo zabráněno jeho poškozování a znehodnocování. Dodržováním povinností tímto domovním řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domu a snižovat náklady na jeho údržbu a opravy.

I. Úvodní ustanovení

1. Tento domovní řád (dále jen „**Domovní řád**“) upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí bytového domu č.p. 1066 na adrese Pod Harfou 1066 (dále jen „**Budova**“).
2. Účelem Domovního řádu je vytvoření vhodných podmínek pro bezproblémové a efektivní užívání Budovy a jejího nejbližšího okolí.
3. Základní práva a povinnosti jsou v této oblasti upraveny stanovami (dále jen „**Stanovy**“) Společenství vlastníků pro dům Pod Harfou č.p. 1066 (budova S), se sídlem Pod Harfou 1066/9, Praha 9 - Vysočany, PSČ 190 00, IČO: xxxxxx (dále jen „**Společenství**“), zákonem č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem (dále jen „**Občanský zákoník**“) a předpisy souvisejícími.
4. Společenství zastupuje statutární orgán, jednající způsobem popsáním ve Stanovách.
5. Správu a provoz Budovy, jejich společných částí, zastavěného pozemku a okolních pozemků s nimi funkčně spojených (společně dále jen „**Nemovitá věc**“) zajišťuje správce na základě příkazní smlouvy uzavřené mezi ním a Společenstvím (dále jen „**Správce**“).

II. Působnost Domovního řádu

1. Domovní řád se vztahuje na všechny členy Společenství/Bytového družstva HARFA IX (dále také jako „**Vlastníci**“), návštěvy Vlastníků a nájemce nebo uživatele jednotek nacházejících se v Budově (návštěva, nájemce a uživatel dále také jen jako „**Další osoby**“) a je pro ně závazný.
2. Vlastník je povinen zajistit, že se Další osoby seznámí s tímto Domovním řádem a budou ho dodržovat.
3. Za Další osoby a jejich chování odpovídá Vlastník jednotky, ke které mají Další osoby vztah (např. nájemní, návštěvní). Za nesvéprávnou osobu odpovídá její zákonný zástupce.

III. Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než bydlení (sklepy, garáže).

3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší prostory určené k tomu, aby byly společně s bytem užívány (např. balkony, terasy, předzahrádky s terasami).
4. Společnými částmi nemovité věci jsou společně části Nemovité věci určené pro společné užívání v prohlášení vlastníka, kterým rozdělil své vlastnické právo na jednotky (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“).

IV. Práva a povinnosti Vlastníků a Dalších osob

1. Práva a povinnosti vlastníků jsou upraveny zejména ve Stanovách, v Občanském zákoníku a v interních předpisech vydávaných shromážděním Společenství.
2. Vlastník a Další osoby jsou povinny řádně užívat byt, nebytový prostor, jejich příslušenství a společné části Nemovité věci a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, nebytového prostoru a jejich příslušenství, a to v souladu s dobrými mravy, tímto Domovním řádem, Stanovami a obecně platnými právními předpisy. V opačném případě odpovídá za vzniklou újmu.
3. Vlastník a Další osoby jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby bez právního důvodu nebo v rozporu se zákonem nebo s dobrými mravy neomezili nebo nebránili výkonu práv ostatních Vlastníků nebo Dalších osob.
4. Vlastník a Další osoby jsou povinni po předchozí písemné výzvě Správce nebo jím pověřené osoby umožnit, aby Správcem nebo jím pověřenými osobami byla provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé vody, jakož i pro případný odpočet naměřených hodnot. Vlastník a Další osoby jsou dále povinni umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí jednotky, k níž mají vlastnické nebo jiné užívací právo.
5. Vlastník a Další osoby nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě, nebytovém prostoru nebo ve společných částech Nemovité věci vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, pokud toto povolení není vystaveno nebo nenabylo právní moci, a to ani na svůj náklad. Oznamovací povinnost o těchto úpravách či změnách vůči Společenství tím není dotčena.
6. Umisťovat reklamu nebo jiná zařízení na společných částech Budovy určených v Prohlášení vlastníka lze jen s předchozím písemným souhlasem Společenství.
7. Vlastník a Další osoby jsou povinni na své náklady a odpovědnost bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození, které v Budově a/nebo ve společných částech Nemovité věci způsobili. Nestane-li se tak, má Společenství právo požadovat náhradu vzniklé újmy v plném rozsahu.
8. Vlastník a Další osoby jsou povinni v dostatečném časovém předstihu, vždy však alespoň 5 pracovních dnů předem, oznámit Společenství a Správci každý svůj záměr, při kterém by jakýmkoliv způsobem omezili nebo znemožnili výkon práv ostatních Vlastníků a Dalších osob (např. stěhování, přeprava nebezpečného nebo nadměrného předmětu, přestavba nebo úprava jednotky, při které by způsobili hluk, prašnost, nebo pořádkání mimořádné společenské události ve vlastní jednotce) a jsou povinni při této činnosti postupovat v souladu s pokyny Společenství nebo Správce tak, aby nedošlo ke škodě nebo újmě ostatních Vlastníků a Dalších osob nebo k omezení práv ostatních Vlastníků a Dalších osob nad míru nezbytně nutnou.

9. V případě nepřítomnosti Vlastníka nebo Dalších osob, které jsou oprávněny užívat byt nebo nebytový prostor, po dobu delší 2 měsíců, jsou Vlastník a Další osoby povinni oznámit Společenství a Správci kontaktní adresu nebo telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu nebo nebytového prostoru.
10. Ve výjimečných případech, kdy bezprostředně hrozí poškození majetku nebo zdraví osob a odstranění takového nebezpečí nelze dosáhnout jinak, lze zajistit zpřístupnění bytu či nebytového prostoru i bez souhlasu Vlastníka nebo Dalších osob. V takovém případě oznámí Společenství nebo Správce tuto skutečnost neprodleně Vlastníku a Dalším osobám.

V. Klid v Budově

1. Je zakázáno obtěžovat ostatní Vlastníky a Další osoby nadměrným hlukem, pachem, kouřem, světlem (vč. kouření a grilování na balkónech, terasách, předzahrádkách s terasami, v otevřených oknech bytů (nebytových prostor), či jakýmkoli jiným způsobem.
2. V době od 22:00 do 06:00 hodin jsou Vlastníci a Další osoby povinni dodržovat noční klid v Budově, o sobotách, nedělích a svátcích v době od 22:00 do 08:00 hodin.
3. Stavební práce v jednotkách a společných částech Nemovité věci je povoleno provádět pouze ve všední dny od 8:00 do 19:00 hodin a v sobotu od 9:00 do 16:00 hodin. O nedělích a svátcích jsou jakékoliv stavební práce zakázány.
4. Hlučné zahradní práce na předzahrádkách s terasami, zejména sekání trávy zahradními sekačkami je povoleno provádět pouze ve všední dny od 8:00 do 19:00 hodin a v sobotu od 9:00 do 16:00 hodin.

VI. Zajištění pořádku a čistoty v Budově

1. Vlastníci a Další osoby jsou povinni udržovat v Budově pořádek a čistotu a nesmí na chodbách či ve společných částech Nemovité věci skladovat ani odkládat odpadky či jakékoliv jiné předměty (včetně např. botníků, skříněk, květin, sportovního vybavení apod.).
2. Vlastníci a Další osoby nesmí vyhazovat a/nebo třepat jakékoliv nečistoty z oken bytů, balkonů, teras a předzahrádek s terasami.
3. V případě stavebních úprav smí být ve společných částech Nemovité věci skladovány stavební materiál a suť jen po dobu nezbytně nutnou a při jejich současném vyklizení.
4. Pokud není Správcem, specializovanou firmou či jiným způsobem zajištěn úklid společných prostor, zametání a mytí schodů a chodeb, zábradlí, osvětlovacích zařízení, výtahů a vstupních dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k Budově v zimním období, jsou Vlastníci a Další osoby povinni se podílet na tomto úklidu.
5. Vlastník a Další osoby jsou povinni neprodleně odstranit jakékoliv mimořádné znečištění společných částí Nemovité věci způsobené jimi či zvířaty, které se v Budově jejich přičiněním nacházejí, a to osobně. Neučiní-li tak, zajistí úklid na jejich náklad Správce.

VII. Otevírání a zavírání Budovy

1. Klíče od společných prostor a zařízení Budovy jsou uloženy u Správce.
2. Vstupní dveře do Budovy je nutné zavírat v zájmu zamezení vstupu cizích osob do Budovy. Úplné zavření garážových vrat je každý uživatel povinen zkontrolovat ihned po jejich použití.

VIII. Užívání společných prostor a zařízení Budovy

1. Společné části Nemovité věci lze užívat k účelu odpovídajícímu jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních Vlastníků a Dalších osob. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení Budovy není ve společných prostorách dovoleno.
2. Vlastníci a Další osoby jsou zejména povinni:
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, čistícím zařízením apod.,
 - zabezpečit, aby v Budově nebyly ukládány látky snadno vznětlivé ani jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - zabezpečit, aby věci uložené v Budově nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, pachů apod.
 - nesmějí přetížit či dovolit přetížení elektrických okruhů ve své jednotce.
 - u pohybových čidel společného osvětlení na chodbách není povolena jakákoliv manipulace či změna nastavení.
3. Vlastníci a Další osoby jsou povinni zabezpečit květiny v oknech a další předměty, na balkonech a terasách proti pádu. Při jejich zalévání je nutné dbát na to, aby voda nestékala po zdech. Vlastníci a Další osoby v bytech s balkony a terasami nad veřejnými chodníky jsou odpovědní za znečištění nebo újmu na zdraví nebo majetku pod nimi procházejících osob. Z balkonů nebo teras je zakázáno klepat koberce a matrace, sypat odpadky a prach, kartáčovat obuv či jiné znečištěné věci.
4. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních, satelitních a jiných antén pro příjem vysílání signálů a jejich svodů, pokud se dotýkají společných částí Nemovité věci, je nutný předchozí písemný souhlas shromáždění Společenství. Takový souhlas nenahrazuje souhlas příslušného správního orgánu.
5. Vlastníci a Další osoby jsou povinni v prostorách, kde jsou umístěny popelnice (kontejnery) na odpadky dodržovat maximální čistotu a způsobené znečištění bezodkladně na své náklady odstranit. Do popelnic (kontejnerů) je zakázáno umísťovat tekutý odpad (fritovací a jiné oleje), jakýkoliv odpad živočišného původu většího rozsahu (uhynulá domácí zvířata) nebo odpad obsahující zápalné, výbušné, hořlavé nebo jedovaté složky. Do popelnic je zakázáno umísťovat odpad vzniklý hořením z pevných paliv. Je rovněž zakázáno v uvedených prostorách odkládat kartony a krabice a další předměty.
6. K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím otvorům, k hlavním uzávěrům topení a jiným podobným zařízením, požárním a bezpečnostním únikovým cestám apod. musí být vždy zajištěn volný přístup. Je zakázáno k nim omezovat přístup. Je zakázáno zastavování garážových stání jakýmkoliv věcmi s výjimkou motorových vozidel či jiných dopravních prostředků, k jejichž parkování jsou garážová stání určena.

7. Jakékoliv opravy nebo zásahy do elektrických rozvodů, jakož i připojování předimenzovaných spotřebičů, provizorní vedení elektřiny do sklepů, garážových stání apod. je zakázáno.
8. Kouření a používání otevřeného ohně ve společných částech Nemovité věci, v prostorách garáží a sklepů je zakázáno. Totéž platí pro balkony, terasy, předzahrádky s terasami a otevřená okna z bytů (nebytových prostor).
9. Je zakázáno používání grilů na pevná paliva (tj. dřevěné uhlí, dřevo a jiné).
10. Vlastník a Další osoby s právem užívání garáže jsou povinni:
 - neznečišťovat prostory garáže pohonnými hmotami, oleji a obdobnými látkami nebo špínou odpadávající z parkovaných vozů a v případě, že ke znečištění dojde, neprodleně zajistit úklid, případně informovat Správce,
 - parkovat jen na stáních, k nimž bylo smluvně vymezeno právo parkování, a to tak, aby nebylo bráněno v užívání ostatních parkovacích stání,
 - parkovat na parkovacích stáních tak, aby vozidlo nepřesahovalo do průjezdního profilu dle barevného vyznačení na podlaze prostor garáže,
 - nenechávat motory parkovaných vozů zapnuté déle než po dobu nezbytně nutnou k zajištění na určené místo nebo k vyjetí z něj,
 - neskladovat v prostorách parkovacích stání žádné předměty, zimní / letní pneumatiky, obaly, nábytek či hořlaviny, aj.
 - strpět vstup a průchod třetích osob vstupujících za účelem údržby, revize a oprav společných částí Nemovité věci,
 - místa vyhrazená k parkování neohraničovat ani neopatřovat žádnými zábranami proti vjezdu nebo vstupu bez předchozího písemného souhlasu Společenství a Správce; k udělení souhlasu je nezbytné, aby ohraničení či zábrany neodporovaly bezpečnostním, zejména protipožárním předpisům; tyto podmínky je povinen prokázat žadatel; žadatel je vždy povinen zajistit v případě potřeby vstup na parkovací stání v souladu s tímto Domovním řádem.
 - neumísťovat nabíjecí stanice na automobily bez předchozího písemného souhlasu Společenství a Správce; k udělení souhlasu je nezbytná projektová dokumentace.
11. Společné části garáže musí být stále volné a průjezdné.
12. Zdržovat se v prostorách garáží jsou oprávněni pouze Vlastník a Další osoby a parkovat pouze uživatel garážového stání nebo osoba, které to umožnil. Jiné osoby než uvedené, jsou povinny na požádání Správce nebo Společenství doložit prokazatelným způsobem oprávněnost své přítomnosti v této části Budovy.
13. Vlastníkům a Dalším osobám je zakázáno vystupovat na střechu Budovy bez předchozího písemného souhlasu správce nebo Společenství, aby nedocházelo k poškození povrchu střechy nebo zde umístěných zařízení.
14. Vlastníci a Další osoby jsou povinni dodržovat pravidla pro užívání výtahu, nepoškozovat ovládací panel a vyčkat do úplného otevření dveří výtahu. V případě poruchy výtahu je nutné postupovat v souladu s pokynem Správce nebo Společenství a vyčkat na odstranění zjištěné závady tak, aby byla zachována maximální hospodárnost při nakládání s prostředky Společenství (fondem oprav) a správy Budovy.

IX. Domácí zvířata

1. Vlastník a Další osoby nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která se v jejich bytě nacházejí, a současně jsou povinni dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních Vlastníků a Dalších osob, a aby v Budově byla zachována čistota, to vše v souladu s příslušnými právními předpisy a hygienickými normami.
2. Vlastník a další osoby jsou povinni zajistit, aby nedocházelo zejména k:
 - nekontrolovanému pohybu zvířat ve společných částech Budovy (např. bez vodítka, bez doprovodu majitele psa),
 - obtěžování ostatních Vlastníků a Dalších osob nadměrným hlukem nebo zápachem způsobeným přítomností domácího zvířete,
 - znečišťování společných částí Nemovité věci.
3. V případě oprávněné stížnosti ostatních Vlastníků nebo Dalších osob je chovatel zvířat povinen v prostorách Budovy chov nebo držení zvířat bez zbytečného odkladu ukončit. Nesplnění této povinnosti je Společenství povinno oznámit příslušnému orgánu veřejné moci jako přestupek.
4. Množství jakéhokoliv zvířectva je v Budově a bytech zakázáno.
5. Chovat jakékoliv zvířectvo ve sklepích, garáži nebo společných částech Nemovité věci je zakázáno.
6. Všichni Vlastníci a Další osoby jsou povinni dbát, aby se předcházelo výskytu hmyzu, hlodavců a jiných škůdců ve všech prostorách Budovy, a v případě jejich výskytu učinit bezodkladně kroky zamezující jejich šíření. Jejich výskyt jsou povinni neprodleně oznámit Správci k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou Vlastníci a Další osoby, kterých se takový zásah týká, povinni na výzvu Společenství nebo Správce umožnit přístup do svého bytu/nebytového prostoru. V opačném případě jsou povinni uhradit náklady na marný zásah/výjezd.
7. Je zakázáno držet jiná než domácí zvířata, např. nebezpečná či hospodářská.

X. Povinnosti uživatelů z titulu požární ochrany

1. Vlastníci a Další osoby jsou povinni dodržovat požadavky požární ochrany podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů a požární poplachové směrnice veřejně vyvěšené ve společných prostorách Budovy i dalších společných částech Nemovité věci, zachovávat výše uvedené předpisy (udržovat pořádek ve sklepích, garáži a ostatních společných prostorách) a poskytovat součinnost kontrolním skupinám při preventivních požárních kontrolách dle pokynu Společenství nebo Správce. Za dodržování výše uvedených předpisů o požární ochraně ve svých vlastních jednotkách zodpovídají jednotliví vlastníci těchto jednotek.
2. Zjištěné závady způsobené Vlastníky nebo Dalšími osobami ve vztahu k požární ochraně, nebyly-li neprodleně odstraněny, jdou k tíži osoby, která je způsobila a mohou být vyhodnoceny jako přestupek podle příslušných právních předpisů. Tím není dotčena povinnost k uhrazení případně uložené pokuty a náhradě vzniklé újmy.
3. Vlastníci jednotek jsou povinni umožnit kontrolu dodržování požárních předpisů Společenství a Správce, nebo pověřenými osobami a orgány státního požárního dozoru.

4. Není přípustné poškozovat protipožární zařízení objektu - hasící přístroje, hydranty, požární hlásiče apod. Jakékoliv poškození, závada či ztráta tohoto zařízení musí být bez odkladu nahlášena Správci.

XI. Postup při porušení Domovního řádu

1. Dohledem nad dodržováním Domovního řádu je pověřen Správce, případně jím určené osoby.
2. Dojde-li k porušení povinností stanovených tímto Domovním řádem, Správce osobně nebo písemně upozorní osobu, která povinnost porušila a jedná-li se o osobu, která není Vlastníkem, pak i Vlastníka. Správce zároveň vyzve ke zdržení se jednání, které porušuje pravidla stanovená tímto Domovním řádem, a případně k odstranění vzniklých škod či jiné újmy.
3. Bude-li v porušování Domovního řádu i nadále pokračováno a/nebo nebudou-li odstraněny v přiměřené lhůtě určené Správce vzniklé škody či jiná újma, vyrozumí Správce výbor Společenství, který následně vyzve dotčeného Vlastníka a Další osobu, aby se v přiměřené lhůtě vyjádřili ke skutečnostem, které jsou jim kladeny za vinu, nejví-li se předem tato výzva jako neúčelná (např. s ohledem na opakované porušení Domovního řádu a pasivitu Vlastníka, resp. Další osoby). Výbor Společenství následně v přiměřené lhůtě rozhodne, zda bude zdržení se jednání porušujícího Domovní řád a/nebo odstranění vzniklých škod či jiné újmy vymáháno soudní cestou. O tomto rozhodnutí výbor Společenství vyrozumí Správce.
4. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto Domovním řádem je povinná nahradit osoba, která povinnosti porušila. Jde-li o osobu, která není Vlastníkem, ručí za splnění této povinnosti Vlastník jednotky, v níž tato osoba přebývá, byť jen krátkodobě (návštěva).

XII. Závěrečná ustanovení

1. Tento Domovní řád byl vypracován předsedou Společenství vlastníků pro dům Pod Harfou č.p. 1066 a nabývá platnosti a účinnosti dne 1.5.2026.
2. Společenství vyvěsí tento Domovní řád v elektronické podobě v klientské zóně.
3. Změny v tomto Domovním řádu je oprávněno provádět pouze shromáždění Společenství/členská schůze Bytového družstva HARFA IX.