

Domovní řád

Statutární město Zlín vydává pro provoz domů, bytů, nebytových prostor a garáží v jeho vlastnictví následující Domovní řád.

Článek 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád je vydáván v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy. Cílem jeho vydání je dosáhnout řádného užívání a ochrany domů, bytů, nebytových prostor a garáží, jakož i společných prostor a zařízení v domech, přilehlých pozemků, veřejných prostranství apod. Domovní řád stanovuje zásady pro řádný provoz domů, bytů, nebytových prostor a garáží v majetku statutárního města Zlína, pořádek i zachování dobrých vztahů mezi jeho uživateli.

Článek 2 Užívání objektů a zařízení

1. Domy a jejich společné prostory (dále jen „objekty“) musí být udržovány v řádném stavu, aby se neznechodily a nepoškozovaly. Mohou být užívány jen k určenému účelu. Osoby užívající byt, nebytový prostor, garáž či celý objekt dbají o udržení objektu v čistotě, pořádku a zdravotně nezávadném stavu.
2. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, nebytového prostoru, garáže či objektu hradí jeho nájemce či vypůjčitel (specifikaci stanoví vlastník v rámci platných předpisů). Ostatní opravy objektu včetně společných prostor a zařízení zajišťuje vlastník. Osoba užívající byt, nebytový prostor, garáž či celý objekt je povinna neodkladně ohlásit a umožnit odstranění závad a provedení oprav.
3. Vlastník objektu má právo kdykoliv vstoupit do objektu.
4. Vlastník objektu nebo osoba jím zmocněná má právo vstupovat za účasti nájemce či vypůjčitele (dospělého člena jeho rodiny nebo jeho zástupce) v předem dohodnuté době do jím užívaného objektu, bytu, nebytového prostoru a garáže za účelem kontroly stavu objektu, bytu, nebytového prostoru a garáže a jejich zařízení včetně příslušenství.
5. Při odstěhování odevzdá nájemce či vypůjčitel vlastníkovu byt, nebytový prostor, garáž či objekt s příslušenstvím, všemi klíči a ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
6. Nájemce či vypůjčitel bytu, nebytového prostoru, garáže či objektu není oprávněn pronajmout či umožnit užívání bytu, nebytového prostoru, garáže či objektu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu vlastníka, pokud občanský zákoník či jiný právní předpis nebo smlouva o užívání bytu, nebytového prostoru, garáže či objektu nestanoví něco jiného.

Článek 3 Informační zařízení

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení na domovních průčelích a uvnitř objektu mohou být umístěna jen se svolením vlastníka.
2. Nájemce bytu je povinen instalovat a udržovat svou jmenovku na zvonkovém panelu, poštovní schránce a vstupních dveřích do bytu.

Článek 4 Společné prostory a zařízení

1. Společné prostory a zařízení, kterými se rozumějí všechna místa v objektu, která nejsou přidělena k výhradnímu užívání jednomu nebo několika určitým nájemcům či vypůjčitelům, jsou užívány jen k účelům, odpovídajícím jejich povaze. Společné prostory, zejména vchody, průjezdy, chodby, schodiště, dvory apod., je nutno udržovat volné a čisté.

2. Pro umístění dětských kočárků a jízdních kol vyhradí vlastník objektu na vhodném místě, je-li toho zapotřebí a pokud je to proveditelné, zvláštní prostor. Umísťování kočárků a jízdních kol v jiných společných prostorách (např. pod schodištěm, na chodbách apod.) je přípustné jen s písemným svolením vlastníka objektu. Ve společných prostorách objektů je zakázáno umísťovat motorová vozidla.
3. Ve společných prostorách domů, zejména chodbách a schodištích, je přísně zakázáno ponechávat jakýkoliv nábytek, elektrospotřebiče či jiné předměty, které by znesnadňovali průchod prostory.
4. Odpovědnost za pořádek a čistotu v objektu a údržbu přístupových chodníků má jeho vlastník. Provádění úklidu zajišťuje prostřednictvím nájemců či vypůjčitelů. Úklid je možno zajistit i prostřednictvím jiných osob za úhradu.
5. Nájemce či vypůjčitel odpovědný dle rozpisu za úklid společných prostor zodpovídá za čistotu a pořádek těchto prostor. Společné prostory je nutno umývat nejméně 1 x týdně, zametat a čistit plochy společných prostor je nutné při každém znečištění.
6. Zavíní-li nájemce či vypůjčitel bytu či nebytových prostor a garáží znečištění společných prostor, je povinen toto znečištění neprodleně odstranit, jinak může být odstraněno na jeho náklady. O možných výjimkách z provádění úklidu rozhoduje vlastník až do vyčerpání všech možností zajištění úklidu nájemcem či vypůjčitelem (i druhou osobou).
7. Pokud z jakýchkoliv důvodů není možno užívat společných prostor a zařízení zcela nebo z části, je povinností vlastníka vyzoomět nájemce či vypůjčitele a taková omezení zkrátit na dobu co nejkratší.
8. Smetí, odpadky a vychladlý popel nelze ani dočasně nechávat ve společných prostorách a vysypává se pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby na domovní odpad musí být umístěny jen na místech k tomu určených, volně přístupných.
9. Veškerá zařízení v objektu je možno čistit jen vhodnými prostředky.
10. Nájemci či vypůjčitelé jsou povinni chránit veškerá přístupná zařízení objektu včetně zařízení společných prostor proti mrazu (např. trubní rozvody, teplovodní ohříváče, splachovače, radiátory apod.) zejména zavíráním oken a dveří.
11. Údržbu zařízení pro civilní ochranu zajišťuje vlastník objektu podle zvláštních předpisů.
12. Využívání společných prostor v objektu jako sušáren, prádelen apod. k jiným účelům než odpovídajícím jejich povaze (např. k soukromému podnikání) je možno jen se souhlasem vlastníka objektu.
13. Ve společných prostorách a zařízeních objektů je zakázáno kouření, užívání alkoholu a omamných látek.

Článek 5 Stavební úpravy a jiné změny v objektech

1. Bez souhlasu vlastníka, případně bez povolení stavebního úřadu Magistrátu města Zlína, je-li podle zvláštních předpisů takového souhlasu či povolení třeba, nelze provádět stavební ani jiné změny a úpravy, jako např. zavádět nebo měnit vodovodní, elektrické, plynové, telefonní, rozhlasové nebo jiné vedení, vysekávat a zazdívat okna, prorážet nová, odstraňovat nebo zřizovat příčky, přemísťovat vchod (dveře) do místností, zřizovat u objektu kůlny, přístavky, garáže apod. Vlastník je oprávněn požadovat, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu na náklad toho, kdo stavbu či úpravu provedl.
2. V případě bytových domů Zálešná I č. p. 4057, Školní č. p. 3297 a dalších, které jsou nebo budou prohlášeny kulturní památkou, musí všechny úpravy schválit také Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Kroměříži.
3. Zřízení venkovní antény pro rozhlas, televizi a satelit je možné jen s písemným souhlasem vlastníka a za předpokladu, že tuto práci provede příslušná odborná firma. Úhradu nákladů na odstranění vzniklých závad hradí vlastník antény či satelitu. Soukromé antény či satelity mohou být instalovány na balkonech a oknech jen v tom případě, že neomezují jakýmkoliv způsobem další osoby užívající prostory v domě. V opačném případě může vlastník rozhodnout o jejich odstranění.

Článek 6 Praní, sušení a mandlování prádla

1. Prádelnu, sušárnu nebo mandlovnu může užívat každý nájemce bydlící v domě, kde se nachází, příp. nájemci jiných domů, pro které je toto zařízení určeno. Stanovené časové pořadí se vyvěsí v domě.
2. Užívání prádelny a mandlovny v neděli, o svátcích a v době nočního klidu se může upravit po dohodě nájemců a vypůjčitelů, jinak není dovoleno.
3. S příslušným zařízením je nutno zacházet s největší šetrností. Při praní je nutno větrat, aby zařízení prádelny, stropy a stěny nebyly zbytečně poškozovány mokrem a párou. Větrání do vnitřních prostor objektu je nepřípustné. Odtok splašků se nesmí urychlovat vyjmutím ochranné mřížky a nádoby prádelní vpusti. Uživající ručí za veškeré škody zapříčiněné jím samotným nebo osobami, které s jeho souhlasem měly přístup do těchto prostor. Je třeba dodržovat provozní řád prádelny a mandlovny, který zde vlastník vyvěsí.
4. Po skončení práce uživatel prádelnu, sušárnu či mandlovnu, včetně jejich zařízení, řádně uklidí a vyčistí a klíč odevzdá osobě k tomu určené.
5. Vlastník objektu je povinen udržovat zařízení prádelny, sušárny a mandlovny v řádném stavu v souladu s bezpečnostními předpisy. V prádelnách a ostatních společných prostorách je zakázáno používat vlastní pračky, ždímačky apod., jakož i ostatní elektrické spotřebiče.

Článek 7 Vyvěšování a vykládání věcí, klepání a čištění předmětů

1. Na balkonech může být vyvěšené prádlo a ostatní věci jen do té úrovně, aby neobtěžovalo, resp. neomezovalo výhled ostatním nájemcům či vypůjčitelům bytů či nebytových prostor. Je nutné sušit prádlo řádně odstředěné, které neznečišťuje okna, římsy a nekape na přilehlý chodník. Není dovoleno instalovat zařízení na sušení prádla na okna a na vnější stranu balkónového zábradlí.
2. Květinové nádoby v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu.
3. Koberce, rohožky, matrace, přikrývky, peřiny, čalouněný nábytek je možno vyklepávat pouze na místech k tomu určených. Prostor, který byl při vyklepávání nájemcem znečištěn, musí být uveden do původního stavu.
4. Vyhazovat jakékoliv předměty z oken, balkonů nebo světlíků není dovoleno.
5. Není dovoleno čistit obuv z balkonů, oken, a to ani oken světlíkových.

Článek 8 Půdy

1. Užívání půdního prostoru je dovoleno jen se souhlasem vlastníka objektu.
2. Na půdách se nesmí uskláňovat žádné předměty a nesmí být rozdělovány přepážkami.
3. Přístup na půdu musí být kdykoliv umožněn oprávněným osobám.

Článek 9 Sklepy a sklepní prostory

1. Přidělené sklepní prostory je nutno udržovat v čistotě a pořádku. Jsou-li ve sklepě ukládány potraviny, učiní nájemce taková opatření, aby nebyly zdrojem výskytu hmyzu a hlodavců. V opačném případě uhradí náklady na případnou dezinfekci či deratizaci, kterou bude nutno provést.
2. Sklepní prostory se zásadně posuzují jako příslušenství objektu, proto musí být přístupné všem oprávněným osobám. Pokud je třeba z bezpečnostních důvodů sklepní prostory uzavírat, postará se vlastník objektu o to, aby byly každému nájemci či vypůjčiteli zpřístupněny.
3. Ve sklepních prostorách včetně přidělených sklepních boxů je nutné dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření. Zejména je zde zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm. Zdržování osob nebydlících v objektu je zde rovněž zakázáno.

4. V objektech vytápěných tuhými palivy jsou sklepní prostory určeny převážně k ukládání tohoto paliva. Není-li v objektu sklep, postará se vlastník o jiné místo k ukládání paliva.
5. Nájemce či vypůjčitel, kterému bylo dovezeno palivo, je povinen se ihned postarat o jeho uložení na určené místo a řádné očištění chodníku a společných prostor.
6. V bytě, na schodech, chodbách, balkonech apod. se nesmí štípat dříví. Dříví se nesmí štípat ani ve sklepech, jestliže je pro tento účel vyhrazeno jiné místo.

Článek 10 Garáže a jejich užívání

1. Garáže a garážová stání či garážové boxy se mohou užívat jen k účelům, ke kterým byly vybudovány. Musí být udržovány v čistotě a pořádku. Bez souhlasu vlastníka není dovoleno pronajímat garáže ani garážová stání jiným osobám.

Článek 11 Technické vybavení budov

1. Technické vybavení budov (výtahy, telefony, pračky, ústřední topná zařízení, schodišťová osvětlení atd.) lze užívat jedinečně za podmínek stanovených příslušnými provozními předpisy. Zneužívat technické vybavení budov není dovoleno (např. blokování tlačítka osvětlení, zasahování do regulace rozvodů topných systémů).
2. Vstupovat na střechu nebo terasu může jen oprávněná osoba se souhlasem vlastníka.
3. Komínová dvířka, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy přístupná.
4. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením musí být vždy volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech přidělených k výhradnímu užívání jednomu nájemci či vypůjčiteli, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti rovněž zajištěn přístup.

Článek 12 Klid v objektech a jejich okolí

1. Nájemci bytů, jejich spolubydlíci, podnájemníci, návštěvy apod. jsou povinni chovat se v objektech a jejich okolí tak, aby neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hod. do 6.00 hod. ráno. V této době se musí všichni obyvatelé vyvarovat hluku, který by obtěžoval ostatní bydlící v objektu. Navíc není dovoleno od 20.00 hod. do 8.00 hod. ráno hrát na hudební nástroje, produkovat nad míru přiměřenou poměrům hluk z rádií, televizorů apod. a provádět hlučné domácí a řemeslnické práce (vrtání, bouchání, praní v automatických pračkách apod.). V době od 6.00 hod. do 8.00 hod. je však povoleno provádění běžných údržbářských prací, souvisejících s provozem objektu, zajišťovaných vlastníkem.
3. Je zakázáno nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.
4. Pro provozování nebytových prostor (hostince, obchodní provozovny, zábavní místnosti, výroby, dílny, kanceláře apod.) platí, pokud jde o obtěžování okolí nadměrným hlukem, prachem, výpary apod. bod 2 tohoto článku současně se zvláštními předpisy.
5. Provoz na hřišti a v jeho okolí nesmí obtěžovat obyvatele okolních domů nadměrným hlukem a prašností a nesmí při něm docházet k poškození zařízení hřiště, přilehlých objektů, pozemku a porostu.

Článek 13 Chov a držení zvířat

1. Chov a držení zvířat nesmí narušit občanské soužití a dobré mravy v domě, nesmí vést k jakémukoli poškození zdraví či majetku třetích osob nebo k omezování práv třetích osob.
2. Ve společných prostorách domů je zakázán volný pohyb zvířat. Osoby vedoucí psa jsou povinny opatřit psa náhubkem i vodítkem. V případě znečištění společných prostor zvířetem je osoba vedoucí zvíře povinna-neprodleně zajistit úklid.

Článek 14 Zavírání objektů, klíče a jejich používání

1. V obytných domech, které nemají zabudovaný automatický systém zavírání dveří po celý den, se uzamkají dveře v době od 21.00 hod. do 5.00 hod. ráno. Po uzavírací hodině je každý nájemce či vypůjčitel povinen za sebou hlavní venkovní dveře zamknout.
2. Domy s automatickým systémem uzavírání musí být opatřeny zvonky do jednotlivých bytů a musí zde být dohodnut systém doručování pošty.
3. Klíče od hlavních domovních dveří zajistí vlastník jen nájemcům bydlícím v domě či nájemcům nebo vypůjčitelům nebytových prostor v domě. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě a od místností, kde jsou uzávěry vodovodů a plynu, jsou uloženy u pověřených osob, případně je mají všichni nájemci či vypůjčitelé.

Článek 15 Povinnost při vzniku požáru

1. Každý občan je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru.
2. V případě vzniku požáru je povinen každý pokusit se o jeho likvidaci dostupnými prostředky (nástěnný hydrant, hasicí přístroje apod.). Každý požár je nutno ohlásit neodkladně hasičům na telefonní číslo 150.
3. Další důležitá telefonní čísla:
 - o Zdravotní služba 155
 - o Policie ČR 158
 - o Městská policie 156
 - o Jednotné evropské číslo pro tísňové volání 112
 - o Havarijní služba - poruchy - zajišťuje TEPLA Zlín, a. s. 577 001 116

Článek 16 Závěrečná ustanovení

1. Domovní řád se vyvěšuje na vhodném místě v objektu, nejlépe na chodbě u hlavního vchodu do objektu a dále na internetových stránkách statutárního města Zlína www.zlin.eu (Úřední deska – Majetek SMZ – Byty).
2. Porušování Domovního řádu řeší vlastník. V případě spáchání přestupku podle zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, je k řešení příslušný správní orgán.
3. Každý odpovídá za škodu způsobenou porušením povinností stanovených v tomto Domovním řádu (podle příslušných ustanovení občanského zákoníku).

Tento Domovní řád nabývá účinnosti dne 1. 6. 2015.

Schváleno Radou města Zlína dne 25. 5. 2015 usnesení č. j. 110/11R/2015.


Dalibor Stríbný
náměstek primátora

