

Domovní řád

Článek 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád je v souladu se zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Cílem jeho vydání je dosáhnout řádného užívání a ochrany domu, nebytových prostor, jakož i společných prostor a zařízení v domě, přilehlých pozemků, veřejných prostranství apod. Domovní řád stanovuje zásady pro řádný provoz bytového domu a zařízení v bytovém domě v majetku Společenství, pořádek i zachování dobrých vztahů mezi občany. Výbor společenství, zastupuje Společenství v rozsahu dle stanov Společenství.

Článek 2 Užívání objektů a zařízení

1. Dům a jeho společné prostory (dále jen „objekt“) musí být udržovány v řádném stavu, aby se neznechodily a nepoškozovaly. Mohou být užívány jen k určenému účelu. Vlastníci, nájemci a ostatní osoby bydlící v domě či užívající určitý objekt dbají o udržení objektu v čistotě, pořádku a zdravotně nezávadném stavu.
2. Opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu či nebytového prostoru hradí vlastník bytu popřípadě jeho nájemce. (Specifikaci stanoví vlastník bytu v rámci platných předpisů). Ostatní opravy objektu včetně společných prostor a zařízení zajišťuje Společenství. Vlastník bytu nebo nájemce je povinen neodkladně ohlásit a umožnit odstranění závad a provedení oprav.

Článek 3 Informační zařízení

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení na domovních průčelích a uvnitř objektu mohou být umístěna jen se svolením Společenství.
2. Vlastník bytu nebo 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, jsou užívány jen k účelům, odpovídajícím jejich povaze. Společné prostory, zejména vchody, chodby, schodiště apod., je nutno udržovat volné a čisté.
2. Umísťování kočárků a jízdních kol a jiných rozměrných předmětů ve společných prostorách (např. pod schodištěm, na chodbách apod.) není přípustné. Ve společných prostorách objektu je zakázáno umísťovat motorová vozidla.
3. Odpovědnost za pořádek a čistotu v objektu má jeho vlastník. Provádění úklidu zajišťuje prostřednictvím vlastníků bytových jednotek popřípadě nájemců. Úklid je možno zajistit i prostřednictvím jiných osob za úhradu. Schody a chodby je nutno umývat podle potřeby,

nejméně 1 x týdně, stejně často je třeba zametat a čistit ostatní plochy společných prostor v objektu. Zaviní-li vlastník bytu, nebo nájemce bytu znečištění společných prostor, je povinen toto znečištění neprodleně odstranit, jinak může být odstraněno na jeho náklady. O možných výjimkách z provádění úklidu rozhoduje Společenství až do vyčerpání všech možností zajištění úklidu nájemcem (i druhou osobou).

4. Pokud z jakýchkoliv důvodů není možno užívat společných prostor a zařízení zcela nebo z části, je povinností Společenství vyrozumět vlastníka bytu nebo nájemce a taková omezení zkrátit na dobu co nejkratší.
5. Smetí a odpady se vysypává 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.
6. Veškerá zařízení v objektu je možno čistit jen vhodnými prostředky.
7. Vlastníci a nájemci jsou povinni chránit veškerá přístupná zařízení objektu včetně zařízení společných prostor proti chladu a mrazu (např. potrubní rozvody, teplovodní ohřivače, splachovače, radiátory apod.) zejména zavíráním oken a dveří.
8. 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 Společenství.
9. Ve společných prostorách, zařízeních objektu a v jeho nejbližším okolí (10m), je zakázáno kouření, užívání alkoholu a jiných omamných a psychotropních látek.
10. Je zakázáno uskladňování hořlavín a hořlavého materiálu ve společných prostorách a ve sklepních boxech.

Článek 5 Stavební úpravy a jiné změny v objektech

1. Bez souhlasu Společenství, 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. Společenství je oprávněno požadovat, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu na náklady toho, kdo stavbu či úpravu provedl.
2. Zřízení soukromé venkovní antény pro rozhlas, televizi a satelit ve společných prostorách domu je možné jen se souhlasem Společenství a za předpokladu, že tuto práci provede příslušná odborná firma. Úhradu nákladů na odstranění vzniklých závad hradí vlastník antény. Soukromé antény mohou být instalovány na balkonech a oknech jen v tom případě, že neomezují jakýmkoliv způsobem ostatní vlastníky bytů nebo nájemce. V opačném případě může Společenství rozhodnout o jejich odstranění.

Článek 6 Sušení prádla

1. Sušárnu může užívat každý Vlastník bytu nebo nájemce bydlící v domě, a to jen na nezbytně nutnou dobu k usušení prádla. Případně stanovené časové pořadí se vyvěsí v domě.
2. Sušárnu uživatel udržuje čistou a suchou, nemanipuluje s otopnou soustavou. V zimním období větrá krátce a intenzivně, neplýtvá teplem (např. trvale pootevřeným oknem).

3. Vlastník bytu nebo nájemce je povinen udržovat zařízení sušárny v řádném stavu v souladu s bezpečnostními předpisy. Ve 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 jiným vlastníkům bytů nebo nájemcům. Je nutné sušit prádlo řádně odstředěné, které neznečišťuje okna, římsy a nekape z balkonu. Není dovoleno instalovat zařízení na sušení prádla na okna a na vnější stranu balkonového zábradlí.
2. Květinové nádoby v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu.
3. Vyhazovat jakékoliv předměty (včetně odpadků a nedopalků cigaret) z oken nebo balkonů, není dovoleno.
4. Není dovoleno čistit obuv z balkonů, oken, a to ani oken světlíkových.

Článek 8 Terasy

1. Užívání zastřešených společných prostor terasy před byty je dovoleno vlastníkům bytů nebo nájemcům přilehlých bytů se souhlasem a v rozsahu určeném Společenstvím.
2. Užívání nezastřešeného prostoru teras je dovoleno jen oprávněným osobám, k zajištění oprav a údržby technických zařízení na terase a střeše umístěných a to se souhlasem Společenství.
3. Na terase se nesmí uskladňovat žádné předměty a nesmí být rozdělovány přepážkami. Přístup na terasu musí být kdykoliv umožněn oprávněným osobám, k zajištění oprav a údržby technických zařízení na terase a střeše umístěných.

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 deratizaci nebo dezinfekci, kterou je nutno provést.
2. 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.

Článek 10 Technické vybavení budov

1. Technické vybavení budov (výtahy, telefony, ústřední topná zařízení, klimatizace, tepelná čerpadla, schodišťová osvětlení atd.) lze užívat jedině 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 Společenství.
3. Dvířka ventilačních šachet, čistící dílce odpadů, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy přístupné.
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, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti rovněž zajištěn přístup.

Článek 11 Klid v objektech a jejich okolí

1. Vlastníci bytů, nájemci bytů, jejich spolubydlíci, podnájemníci 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. O víkendech od 22.00 hod. do 7.00 hod. ráno. V této době se musí Vlastník bytu nebo nájemce vyvarovat hluku, který by obtěžoval ostatní vlastníky bytů nebo nájemce. Navíc není dovoleno od 20.00 hod. do 8.00 hod. ráno hrát na hudební nástroje, produkovat nad míru přiměřenou poměrům reprodukováný zvuk 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 Společenstvím nebo správcem.
3. Je zakázáno obtěžovat sousedy prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.
4. Pro provozní místnosti (hostince, zábavní místnosti, výroby, dílny apod.) platí, pokud jde o obtěžování okolí nadměrným hlukem, prachem, výpary apod., bod 2. současně se zvláštními předpisy.
5. Provoz na hřišti a v jeho okolí nesmí obtěžovat vlastníky bytů nebo nájemce okolních domů nadměrným hlukem a prašností a nesmí při něm docházet k poškození zařízení hřiště, přilehlých objektů, pozemku a porostu. Provozní doba dětských a školních hřišť je dána Obecně závaznou vyhláškou o veřejné zeleni č. 11/2000.
6. Vlastníci či nájemci sousedících pozemků jsou povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popř. na stavby, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedního pozemku a staveb. Vznikne-li škoda na pozemku nebo na stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit.

Článek 12 Chov a držení zvířat

1. Chov a držení zvířat řeší platná vyhláška o chovu a držení zvířat na území města Zlína.
2. Uživatelé bytů mohou chovat jen přiměřený počet domácích zvířat. Hodlají-li chovat větší počet zvířat, jsou povinni požádat o souhlas Společenství.
3. Uživatelé bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata. Zejména jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních uživatelů bytů a domu, zejména psi svým hlasitým štěkotem, příp. znečišťováním společných prostor. Znečištění nebo škody na společných částech a jiných prostorech a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit.

Článek 13 Zavírání objektů, klíče, čipy a jejich používání

1. V obytném domě se používají vstupní čipy, které spolu se vstupním systémem zajišťují uzavírání vstupů a dveří. Tyto jsou vydávány vlastníkům bytů a nebytových prostor.
2. Ztrátu vstupního čipu nebo požadavek na vydání nového čipu hlásí Vlastník pověřeným osobám.

3. Vstupní čipy a klíče od hlavních i vedlejších domovních dveří zajistí Vlastník bytu jen nájemcům bydlícím v domě. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě a od místností, kde jsou uzávěry vodovodů a plynu, jsou uloženy u pověřených osob.

Článek 14 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.). V případě požáru je třeba spustit nucenou ventilaci nouzovým tlačítkem u výtahu. Každý požár je nutno ohlásit neodkladně hasičům na jejich tísňovou telefonní linku.
3. Telefonní čísla „tísňového volání“ a havarijní služby jsou vyvěšena na nástěnce ve vestibulu.

Článek 15 Závěrečná ustanovení

1. Společenství je povinno vyvěsit Domovní řád ve vestibulu objektu, případně na webových stránkách společenství (pokud existují).
2. Vlastníci bytů, nájemníci, spolubydlíci a návštěvníci jsou povinni tento domovní řád, schválený na členské schůzi Společenství, dodržovat.
3. Porušování Domovního řádu řeší Společenství. V případě spáchání přestupku podle zákona č. 250/2016 Sb. O odpovědnosti za přestupky (ve znění pozdějších předpisů), je k řešení příslušný správní orgán.
4. Každý odpovídá za škodu způsobenou porušením povinností stanovených v tomto Domovním řádu (podle příslušných ustanovení Občanského zákoníku).

Tento Domovní řád nabývá účinnosti dne 25.4.2019