## Domovní řád

Statutární město Zlín (dále jen „SMZ“) vydává pro provoz bytových domů, bytů, nebytových prostor v bytových domech, garáží, garážových stání a parkovacích domů 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 bytových domů, bytů, nebytových prostor v bytových domech, garáží, garážových stání a parkovacích domů, jakož i společných prostor a zařízení v bytových domech, přilehlých pozemků, veřejných prostranství apod. Domovní řád stanovuje zásady pro řádný provoz výše uvedených prostor a objektů, udržování pořádku 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 neznehodnocovaly 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. Na lodžiích a balkonech se nesmí kouřit.
3. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, nebytového prostoru, garáže či objektu hradí jeho nájemce či vypůjčitel (specifikaci stanoví SMZ v rámci nájemní smlouvy a pravidel pro provádění oprav). Ostatní opravy objektu včetně společných prostor a zařízení zajišťuje SMZ. Osoba užívající byt, nebytový prostor, garáž či celý objekt je povinna neodkladně ohlásit a umožnit odstranění závad a provedení oprav SMZ.
4. SMZ má právo kdykoliv vstoupit do společných prostor objektu.
5. SMZ 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.
6. Při odstěhování odevzdá nájemce či vypůjčitel SMZ 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.
7. Nájemce či vypůjčitel bytu, nebytového prostoru, garáže či objektu není oprávněn podnajmout či umožnit užívání bytu, nebytového prostoru, garáže či objektu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu SMZ, 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 umístěny jen se svolením SMZ.
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 SMZ na vhodném místě, je-li toho zapotřebí, a pokud je to proveditelné, zvláštní prostor.
3. Ve společných prostorách objektů, zejména chodbách a schodištích, je přísně zakázáno ponechávat jakékoliv věci, které by znesnadňovaly průchod prostory.
4. Odpovědnost za pořádek a čistotu v objektu a údržbu přístupových chodníků má SMZ. Provádění úklidu zajišťuje prostřednictvím nájemců či vypůjčitelů, nebo 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× týdně, zametat a čistit plochy společných prostor je nutné při každém znečištění.
6. Zaviní-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 SMZ až do vyčerpání všech možností zajištění úklidu nájemcem či vypůjčitelem (i druhou osobou).
7. Pokud z jakýchkoliv důvodů není možno užívat společné prostory a zařízení zcela nebo z části, je povinností SMZ vyrozumět nájemce či vypůjčitele a taková omezení zkrátit na dobu co nejkratší.
8. Žádný domovní odpad 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 ohřívače, splachovače, radiátory apod.) zejména zavíráním oken a dveří.

**Článek 5  
Stavební úpravy a jiné změny v objektech**

1. Bez souhlasu SMZ, 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. SMZ je oprávněno 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 4057, Školní 3297 a dalších, které jsou nebo budou prohlášeny kulturní památkou, je provedení veškerých stavebních úprav podmíněno souhlasem orgánu památkové péče.
3. Zřízení venkovní televizní antény nebo satelitu je možné jen s písemným souhlasem SMZ 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 SMZ rozhodnout o jejich odstranění.

**Článek 6  
Vyvěšování 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. Květinové nádoby nesmí být zavěšovány na vnější stranu balkonů.
3. Koberce, rohožky, matrace, přikrývky, 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 ani oken.

**Článek 7  
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 dezinsekci 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, zajistí SMZ, 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. Dále je zde zakázáno zdržování se osob nebydlících v objektu.

**Článek 8  
Garáže a jejich užívání**

1. Garáže a garážová stání se mohou užívat jen k účelům, ke kterým byly vybudovány. Musí být udržovány v čistotě a pořádku. Bez souhlasu SMZ není dovoleno podnajímat garáže ani garážová stání jiným osobám.
2. V budovách s garážovými stáními a garážích není dovoleno parkovat vozidla, které používají jako palivo zkapalněný ropný plyn označovaný jako LPG nebo stlačený zemní plyn označovaný jako CNG nebo stlačený biometan označovaný jako BioCNG a vozidla bez platného technického osvědčení. Dále je v garážových stáních a garážích zakázáno dobíjet jakákoliv elektrozařízení.

**Článek 9  
Technické vybavení objektů**

1. Technické vybavení objektů (výtahy, telefony, ústřední topná zařízení, schodišťová osvětlení atd.) lze užívat jedině za podmínek stanovených příslušnými provozními předpisy. Zneužívat technické vybavení objektů je zakázáno (např. blokování tlačítka osvětlení, zasahování do regulace rozvodů topných systémů).
2. Vstupovat na střechu nebo terasu objektu může jen oprávněná osoba se souhlasem SMZ.
3. Komínová dvířka, pokud jsou ve společných prostorách objektu, musí být vždy přístupná.
4. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čisticím 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 10  
Klid v objektech a jejich okolí**

1. Nájemci bytů, jejich spolubydlící, 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.). Stavební hlučné práce (např. vrtání, bouchání) nesmí být prováděny v neděli a ve dnech svátků. V době od 6.00 hod. do 8.00 hod. je však povoleno provádění běžných údržbářských prací, souvisejících s provozem objektu, zajišťovaných SMZ.
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, výrobny, dílny, kanceláře apod.) platí, pokud jde o obtěžování okolí nadměrným hlukem, prachem, výpary apod. odst. 2 tohoto článku současně se zvláštními předpisy.

**Článek 11  
Chov a držení zvířat**

1. Chov a držení zvířat nesmí narušit občanské soužití a dobré mravy v domě, nesmí vést k jakémukoli poškozování zdraví či majetku třetích osob nebo k omezování práv třetích osob.
2. Chov a držení zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život osob je zakázáno.
3. Chov a přechovávání zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je zakázán.
4. 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 povinnaneprodleně zajistit úklid. Pokud tak neučiní, má SMZ právo toto provést i prostřednictvím třetí osoby a náklady vyúčtovat majiteli zvířete k úhradě.

**Článek 12  
Zavírání objektů, klíče a jejich používání**

1. V obytných domech, které nemají zabudovaný automatický systém zavírání dveří po celý den, se uzamykají dveře v době od 21.00 hod. do 5.00 hod. ráno (tzv. uzavírací hodina), tzn. že po uzavírací hodině je každý nájemce či vypůjčitel povinen za sebou hlavní venkovní dveře zamknout.
2. Klíče nebo čipy od hlavních domovních dveří předá SMZ jen nájemcům bydlícím v domě či nájemcům nebo vypůjčitelům nebytových prostor v domě, kteří je nesmí předávat dalším osobám nebydlícím v domě či osobám neužívajícím nebytové prostory 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 13  
Povinnost při vzniku požáru**

1. Každá osoba je povinna 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:
   * Hasiči 150
   * Zdravotní služba 155
   * Policie ČR 158
   * Městská policie 156
   * Jednotné evropské číslo pro tísňové volání 112
   * Havarijní služba - poruchy - zajišťuje TEPLO Zlín, a. s.  577 001 116

**Článek 14  
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](http://www.zlin.eu).
2. Porušování Domovního řádu řeší SMZ. V případě spáchání přestupku podle zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, 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).
4. Tento Domovní řád nabývá účinnosti dne 10. 6. 2024.
5. Schváleno Radou města Zlína dne 3. 6. 2024 usnesení č. 45/11R/2024.

Jiří Robenek, MBA

člen Rady města Zlína