

# DOMOVNÍ A PROVOZNÍ ŘÁD

OKRUŽNÍ 4567, ZLÍN

Domovní a provozní řád schválen shromážděním vlastníků jednotek domu dne: 26. 5. 2016

Společenstvím vlastníků jednotek domu Okružní 4567 ve Zlíně

## čl. 1

### Úvodní ustanovení

Domovní a provozní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytových jednotek, nebytových prostor a společných částí domu ve vlastnictví a spoluvlastnictví členů Společenství vlastníků jednotek domu Okružní 4567 ve Zlíně, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Společenstvím vlastníků a vlastníkem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem v platném znění, platnými stanovami Společenství vlastníků tohoto domu a zákonem číslo 72 / 1994 Sb. (o vlastnictví bytů) v platném znění.

## čl. 2

### Základní pojmy

Bytem se rozumí soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny pro bydlení.

1. příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (sklepní boxy, balkóny).
2. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, obvodový plášť, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, výtah, vchody, schodiště, chodby, kolárna, dílna a sušárna, rozvody tepla, studené a teplé vody, kanalizace, silnoproudé a sdělovací rozvody elektro, společné antény, centrální odsávání a další.
3. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím Stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské nebo zájmové činnosti). Za nebytové prostory nejsou považována příslušenství k bytům ani společné prostory domu.

## čl. 3

### Práva a povinnosti

1. Práva a povinnosti z užívání bytu upravuje odpovídající ustanovení občanského zákoníku, platné stanovy Společenství vlastníků a zákon o vlastnictví bytů v platném znění.
2. Společenství je povinno zajistit vlastníkovu bytu nebo jinému oprávněnému uživateli plný a nerušený výkon jeho práv, spojený s užíváním bytu.
3. Orgány Společenství jsou oprávněny po předchozím písemném oznámení vlastníků jednotek vstoupit do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení instalace, výměny, údržby, provedení odečtu a kontroly zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (odstranění havárií, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škody na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu za asistence Policie ČR i bez souhlasu vlastníka či uživatele bytu. O tomto zásahu vyrozumí orgány Společenství neprodleně vlastníka bytu či zplnomocněnou osobu dle kontaktní informace – viz Čl. 3 bod 5; a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Vlastník je povinen řádně užívat byt a plnění, jehož poskytování je spojeno s užíváním bytu a společných částí domu pouze k účelu uspokojení svých bytových potřeb.

5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodů havárie apod. se doporučuje v případě déletrvajících nepřítomnosti uživatele bytu písemně oznámit orgánům Společenství vlastníků místo pobytu a dostupné možnosti spojení v místě pobytu. Alternativním řešením je předání písemného zplnomocnění na osobu oprávněnou k otevření bytu. Písemné zplnomocnění musí obsahovat písemný souhlas této osoby se zastupováním uživatele bytu.
6. Vlastníci bytů jsou povinni při výkonu svých vlastnických práv dbát toho, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním vlastníkům řádný výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez řádného právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
7. Vlastník bytu je plně zodpovědný za pravidelné provádění revizí elektrických rozvodů v bytě a všech vyhrazených technických zařízení, která v bytě, byt i jednorázově jsou provozována. Škody na majetku Společenství vlastníků a třetích osob, které budou prokazatelně způsobeny zanedbáním této povinnosti, musí dotyčný vlastník uhradit v plné výši.
8. Uživatelé bytů, kteří jsou přihlášení k trvalému pobytu na adrese Okružní 4567, Zlín, jsou povinni dodržovat ustanovení Obecně závazné vyhlášky o místním poplatku za komunální odpad číslo 22 / 2004 vydané statutárním městem Zlín, která nabyla účinnosti dne 1. ledna 2005.

#### čl. 4

### Držení domácích zvířat

1. Držení domácích zvířat podléhajících registraci je vlastník povinen ohlásit na příslušném odboru Magistrátu města Zlína, náměstí Míru 12, 761 40 Zlín, tel. 577 630 189, fax: 577 630 274, e-mail: [romanaberanova@muzlin.cz](mailto:romanaberanova@muzlin.cz)
2. Vlastník nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k narušení práv ostatních vlastníků, zejména co se týká čistoty společných částí domu a rušení vzájemného soužití hlukem. V případě porušení čistoty a hygieny v domě jsou orgány Společenství vlastníků oprávněny nechat znečištění odstranit na náklady majitele zvířete.
3. Držení zvířat se nesmí dotýkat oprávněných zájmů jiných uživatelů bydlících v domě.
4. Volný pohyb držných zvířat po společných částech domu je zakázán.
5. Zakazuje se chov a držení zvířat ve společných částech domu a sklepech vlastníků.

#### čl. 5

### Údržba zařízení bytu a společných prostor

1. Vlastníci jsou povinni zajišťovat řádnou údržbu a opravy vnitřního zařízení bytu vlastními silami a na vlastní náklady v tomto rozsahu
  - a. Rozvody teplé a studené vody v bytě od přírodních uzávěrů v bytové šachtě včetně.
  - b. Měřidla pro spotřebu studené a teplé vody v bytě a měřidla pro poměrové měření tepla v bytě – bylo-li toto měřidlo poškozeno úmyslně či z nedbalosti.
  - c. Kanalizační potrubí a odpady v bytě až po zaústění do svislého potrubí v bytové šachtě.
  - d. Rozvod elektřiny v bytě počínaje hlavním bytovým jističem na chodbě včetně.
  - e. Otopná tělesa připojená na rozvod ÚT včetně radiátorového ventilu i hlavice a radiátorového šroubení.
2. Společenství bude ze společných prostředků zajišťovat
  - a. Údržbu a nutné opravy základní stavební konstrukce, mimo oken v bytových jednotkách
  - b. Údržbu a opravy střechy a obvodového pláště

- c. Údržbu a opravy všech zařízení, které jsou součástí technického vybavení objektu, jako jsou centrální odsávání, výtah, hlavní uzávěry vody, plynu, elektřiny a topení včetně jejich rozvodů, až k místům uvedeným v bodě 1 čl. 5
3. O nutnosti oprav informuje písemně vlastník libovolného člena orgánu Společenství vlastníků nebo osobu pověřenou prováděním drobné údržby, kteří zajistí opravu.
4. V případě stavebních úprav nepodléhajících povolení Oddělení stavebního a územního řízení Magistrátu města Zlína v bytové jednotce vlastníka je tento povinen oznámit písemně ostatním vlastníkům plánované konání prací nejméně pět dní předem.
5. Pokud při provádění těchto prací dojde k poškození, nebo znečištění společných částí domu nebo jiné bytové jednotky, je za vzniklé škody zodpovědný vlastník jednotky, ve které byly stavební úpravy prováděny, a je povinen vzniklé škody na vlastní náklady neprodleně odstranit.

## čl. 6

### Užívání bytu

1. Vlastník nesmí provádět v bytě takové stavební úpravy či jiné práce, které by narušily statiku nebo vzhled domu, bez souhlasu stavebního úřadu.
2. Vlastník je povinen písemně oznámit předem orgánu společenství vlastníků úmysl byt pronajímat třetím osobám a sdělit veškeré kontaktní údaje na sebe pro případ nezbytné komunikace.
3. Uživatelé bytů jsou povinni označit svůj byt a zvonek na podlaží příslušející k bytu jmenovkou se svým jménem. Jmenovky na společné domovní schránky a zvonkové tablo u hlavního vstupu do domu zajišťuje Společenství vlastníků z důvodů jejich jednotného vzhledu. Rozsah textu na jmenovce si určuje uživatel bytu s ohledem na místní zvyklosti v souladu s pravidly České pošty s. p. a vzhledem k obsahu ostatních jmenovek.

## čl. 7

### Užívání společných prostor domu a zařízení

1. Společné části domu se používají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bydlících v domě. Není dovoleno umísťování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách, zejména na schodištích a chodbách sloužících jako únikové trasy v případě mimořádných událostí.
2. Vlastníci jsou povinni zejména
  - a. Umožnit přístup k uzávěrům ÚT, vody, měřidlům spotřebované energie, hasicím zařízením.
  - b. Zabezpečit aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné.
  - c. Dodržovat zákaz kouření a zákaz používání otevřeného ohně ve společných prostorách.
  - d. Zabezpečit, aby potraviny a jiné předměty uložené ve sklepech či společných prostorách nebyly zdrojem zápachu, výskytu hmyzu, nebo hlodavců.
3. V případě porušení pravidel dle písm. d odst. 2 čl. 7 budou náklady spojené s likvidací zdroje přeúčtovány viníkovi.
4. Ve společných prostorách domu a v kabině výtahu je zakázáno kouření.
5. Způsob užívání sušárny bude odsouhlasen na Shromáždění společenství vlastníků.

## čl. 8

### Vyvěšování a vykládání předmětů

1. Vlastník bytu nesmí bez předchozího písemného souhlasu orgánů Společenství vlastníků umísťovat na vnější konstrukce, na vnější plášť domu a na střechu jakákoliv zařízení, předměty, vývěsky apod.
2. Květiny a jakékoli další předměty v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutné dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdivo či předměty ostatních uživatelů bytů.
3. Z důvodu prosakování a porušování stavební konstrukce je zakázáno polévat vodou balkóny. Prádlo na balkónech věšet dostatečně vyždímáno.
4. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů na společných částech domu je třeba předchozího písemného souhlasu orgánů Společenství vlastníků. Oddělení stavebního a územního řízení Magistrátu města Zlína může nařídit přeložení, úpravu nebo odstranění antén, které ohrožují stavební stav bytového domu nebo bezpečnost okolí či ruší jeho vzhled.

## čl. 9

### Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatel bytové jednotky a osoby s ním společně v bytě žijící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. V případě pronájmu bytu třetím osobám vlastník zodpovídá za to, že tyto osoby budou udržovat pořádek ve stejném rozsahu.
2. Uživatelé bytů zajistí řádné provádění úklidových prací ve společných prostorách domu, přílehlých chodníků a stanoviště nádob pro komunální odpad dle rozsahu a způsobem odsouhlaseným na Shromáždění společenství vlastníků.
3. Při nezajištění úklidových prací budou orgány Společenství vlastníků postupovat vůči dotyčnému uživateli podle pravidel schválených na Shromáždění společenství vlastníků. Nedodržování odsouhlasených pravidel bude považováno za porušení dobrých mravů v domě.
4. Klepání a čištění koberců, rohožek apod. je možno provádět pouze na místech k tomu určených.

## čl. 10

### Otevírání a zavírání domu; náhradní klíče

1. Všichni uživatelé bytů a osoby s nimi společně žijící v domě jsou povinni trvale kontrolovat uzavření hlavních vstupních dveří.
2. Vstup do domu může uživatel bytu umožnit pouze své vlastní návštěvě, zaměstnancům České pošty a osobám zmocněným ze zákona při výkonu jejich povinností (Policie ČR, Městská policie Zlín, apod.).
3. V případě pronájmu bytu třetím osobám vlastník bytu odpovídá za to, že tyto osoby budou dodržovat stejné povinnosti.
4. Náhradní klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně prostorů, ve kterých jsou umístěny uzávěry vody, popř. jiných energií, atd. jsou uloženy v kanceláři výboru SVJ. Klíče může zapůjčit kterýkoliv člen výboru a to pouze proti podpisu.
5. Klíče od kanceláře výboru SVJ vlastní pouze členové výboru SVJ.

## čl. 11

### Klid v domě

1. Všichni bydlící vlastníci a osoby s nimi společně žijící v domě jsou povinni užívat byt a společné prostory v souladu s dobrými mravy, tak aby neobtěžovali ostatní bydlící uživatele zejména nadměrným hlukem, pachy a podobnými projevy nekulturnosti.
2. V době mezi 22:00 až 6:00 jsou všichni obyvatelé domu povinni respektovat noční klid. V době nočního klidu musí být dům uzavřený; a to tak, aby bylo zabráněno vstupu do domu cizím osobám.
3. Ve dnech od pondělí do pátku v době mezi 19:00 až 8:00 je zakázáno provozovat činnosti vykazující nadměrný hluk (zejména stavební práce např. vrtání nebo tlučení do stěn, podlah a stropů, hudební produkce atp.) s výjimkou předchozího odsouhlasení výborem společenství vlastníků.
4. V sobotu je tyto práce povoleno provádět výjimečně a to v době pouze v době od 9:00 do 15:00.
5. V neděli a svátky je zakázáno provozovat činnosti vykazující nadměrný hluk.
6. Vlastníci smí provádět stavební úpravy, při kterých dochází k hlasitým zvukovým projevům pouze po dobu nezbytně nutnou. Vlastník je povinen konání těchto prací písemně oznámit týden dopředu výboru SVJ, který toto oznámí ostatním vlastníkům.

## čl. 12

### Závěrečná ustanovení

1. Domovním a provozním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných aktuálně platných zákonných ustanovení a legislativy ČR. Spory vzniklé mezi členy Společenství vlastníků navzájem řeší Stanovy společenství vlastníků popřípadě příslušný soud, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.
2. Ustanovení Domovního a provozního řádu se vztahují přiměřeně i na osoby žijící s vlastníky ve společné domácnosti, jeho návštěvníky a nájemníky, i pokud to není v tomto řádu přesně vyjmenováno.
3. Základní povinnosti v oblasti požární ochrany všech fyzických osob deklaruje Zákon o požární ochraně číslo 133 / 1985 Sb. v platném znění.
4. Vlastník odpovídá v plném rozsahu za škody, které on nebo osoby uvedené v bodě 2. čl. 12 způsobí na společném majetku
5. Vlastník je povinen neprodleně odstranit způsobené škody na majetku Společenství, uvedením do původního stavu na vlastní náklady.
6. Tento Domovní a provozní řád může být doplněn nebo změněn po odsouhlasení na Shromáždění vlastníků tohoto domu.