

DOMOVNÍ ŘÁD

OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO LIBEREC

Část I

Úvodní ustanovení

- 1) Domovní řád blíže upravuje, specifikuje a rozpracovává organizační a technické podmínky, výkon užívatelských práv, způsob užívání domů, bytů a nebytových prostor v domech ve vlastnictví a správě Okresního stavebního bytového družstva Liberec (dále jen družstvo).
- 2) Domovní řád zavazuje všechny uživatele bytů ve výše uvedených domech - nájemce i vlastníky bytů a blíže upravuje výkon jejich užívatelských práv. Užívatelským právem se pro potřeby tohoto domovního řádu rozumí právo z nájemního vztahu a právo vlastnické, uživatelem bytu se rozumí nájemce i vlastník.

Část II

Článek 1

Povinnosti družstva

- 1) Základní práva a povinnosti organizace spravující bytový fond a občanů při užívání bytů a místností nesloužících k bydlení upravuje obecné rovině Občanský zákoník a předpisy související a Zákon o vlastnictví bytů.
- 2) Správa družstva, vlastník a správce objektu jsou povinni uživateli (nájemci i vlastníku) zajistit plný a nerušený výkon jeho práv. Postupují v úzké součinnosti s volenými orgány, zejména s výbory samospráv a domovními komisemi a ve vztahu k vlastníkům bytů se společenstvím vlastníků nebo jeho zástupcem.
- 3) Vlastník a správce objektu jsou povinni zajišťovat řádnou údržbu a potřebné opravy, společných částí domu na náklady jednotlivých spoluvlastníků.

Článek 2

Povinnosti uživatelů

- 1) Uživatel bytu je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a podle jejich určení, řádně používat služeb spojených s bydlením a zachovávat všechny předpisy o užívání bytového majetku. Je povinen zachovávat zásady občanského soužití a ustanovení tohoto domovního řádu a vytvářet tak společně se správou družstva, správcem objektu a domovní komisí podmínky zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu.
- 2) Uživatel odpovídá a nese odpovědnost i za chování a jednání osob, které se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v domě. Ustanovení tohoto článku se vztahuje i na nezletilé.
- 3) Nájemce bytu a nebytových prostor nesmí provádět stavební úpravu bytu ani jiné Podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu vlastníka objektu, a to ani na svůj náklad. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení, odstraňování a vyměňování kamen, zazdívaní nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček apod. Je-li podle zvláštních předpisů k takovéto úpravě nebo změně zapotřebí souhlasu jiného orgánu nebo organizace, musí si vyžádat též souhlas tohoto orgánu nebo organizace. Vlastník bytu může provádět úpravy bytu Podle vlastního uvážení, nesmí však jimi ohrozit výkon vlastnického práva ostatních vlastníků bytů, ani nesmí ohrozit funkčnost společných částí domu. Úpravy bytu, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, může vlastník bytu provádět jen se souhlasem společenství vlastníků.
- 4) Zřizovat a upravovat televizní a rozhlasové antény, včetně antén pro příjem satelitního vysílání, lze jen po předchozím projednání s

vlastníkem objektu (společenstvím vlastníků) a domovních komisí a za podmínek dohodnutých. Musí být respektovány obecně závazné předpisy a normy. Antény, které byly montovány bez souhlasu vlastníka objektu a domovní komise, nebo nebyly při jejich montáži dodrženy dohodnuté podmínky, musí být odstraněny na náklad toho, kdo je bez souhlasu instaloval. Vlastník antény odpovídá podle obecných předpisů za škodu způsobenou majiteli objektu při zřizování a užívání antény a nesplnění podmínek dohodnutých pro instalaci antény.

- 5) Vlastník a nájemce bytu je povinen umožnit vstup do bytu v případě, že to vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních bytů, popř. společných částí domu, anebo opatření směřující k zamezení či šíření škod z havárie nebo živelní události.
- 6) Rovněž tak je povinen umožnit vstup za účelem instalace, údržby a odečtu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody. Nájemce bytu je povinen umožnit po předchozím ohlášení prohlídku bytu za účelem zjištění jeho stavu.
- 7) Uživatel bytu je povinen označit vstupní dveře bytu, zvonek a dopisní schránku řádnou jmenovkou.
- 8) Společné prostory (viz stanovy) lze užívat pouze k určenému účelu. Nesmí být používány na úkor ostatních uživatelů, pouze pro vlastní potřebu. Chodby a schodiště nesmí být používány k odkládání věcí (botníky, skříně) ani k jejich čištění. Společné prostory musí být osvětleny hospodárně, do vypínačů ovládaných časovými spínači nesmí být vkládány zápalky ani jiné předměty.
- 9) Na střechy domů mohou vstupovat pouze oprávněné nebo pověřené osoby za účelem kontroly, provedení opravy nebo údržby. Jiným osobám je vstup na střechu zakázán. Je zakázáno instalovat před oknem sušák a sušit zde prádlo. Květiny na oknech a balkonech musí být zabezpečeny proti pádu a při zalévání se musí dbát na to, aby voda nestékala dolů.
- 10) Zákaz kouření platí bez výjimky ve všech společných prostorách, zejména pak v kabinách výtahů, na schodištích, ve sklepích a ostatních sueterenních místnostech, příp. ve společenských místnostech. Je přísně zakázáno vyhazovat z oken nedopalky kuřiva.
- 11) Uživatel bytu je povinen
 - a) počínat si tak, aby nedocházelo ke vzniku požáru, zejména při používání tepelných elektrických, plynových a jiných spotřebičů a komínů, při skladování a požívání hořlavých nebo požárně nebezpečných látek, manipulaci s nimi nebo s otevřeným ohněm či jiným zdrojem zapálení
 - b) zajistit přístup k rozvodným zařízením elektrické energie a k uzávěrům plynu, vody a topení
 - c) plnit příkazy a dodržovat zákazy týkající se požární ochrany na označených místech
 - d) zajistit přístup k požárně bezpečnostním zařízením a věcným prostředkům požární ochrany za účelem jejich včasného použití

Článek 3

Údržba bytu

- 1) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady s tím spojené hradí nájemce, mimo oprav a výměn vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles bez ventilů) a vnější nátěry oken. Podrobná úprava je obsažena v Pravidlech pro hospodaření s fondy oprav.
- 2) Uživatel bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, která způsobil v bytě nebo v domě sám, nebo jež způsobily osoby, které s ním bydlí, nebo za které zodpovídá.
- 3) Uživatel bytu je dále povinen oznámit bez zbytečného odkladu správě družstva nebo vlastníku a správci objektu potřebu těch oprav, které jsou povinni vlastník a správce objektu provádět na svůj náklad.
- 4) Nepostará-li se uživatel bytu o včasné provedení oprava obvyklé údržby nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, mají správa družstva nebo vlastník a správce objektu či domovní komise právo učinit tak po předchozím upozornění na jeho náklad sami.
- 5) Vlastník jednotky (bytu) hradí veškeré opravy v bytě na svůj náklad.

Článek 4 **Nájem a úhrada za služby**

- 1) Vlastník je povinen písemně oznámit novému nájemci bytu výši nájmu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Je rovněž povinen oznamovat všem nájemcům případné změny i výši doplatku nebo přeplatku vyúčtovaných nákladů a plateb za plnění poskytovaná s užíváním bytu. K tomu může použít zprostředkování výborem samosprávy.
- 2) Vlastník bytu je povinen přispívat správci objektu pravidelně měsíčně na úhradu výdajů, které má jako správce společných částí domu, a do příslušných fondů družstva.

Část III

Článek 5 **Zajištění pořádku a čistoty**

- 1) Uživatelé družstevních domů (vlastníci i nájemci bytů) a osoby s nimi bydlící jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě. Uživatelé jsou povinni zajistit dle denního a týdenního rozvrhu, aby chodník byl řádně a včas čištěn, t.j. zbaven nečistoty, smetí a sněhu a při náledí posypán. Tam, kde není chodník, je třeba takto čistit na pozemku družstva část cesty, která slouží k bezpečné chůzi v šířce nejméně 150 cm. Sníh se ponechává na okrajích chodníku v hromadách. Nesmí být zataraseny přechody přes komunikaci, vchody a vjezdy do budovy.
- 2) Pořádek a čistotu ve společných prostorech domu zajišťují nájemci a vlastníci bytů v domě dle týdenního rozpisu. V případě, že nedojde mezi spoluvlastníky k dohodě o způsobu zajištění těchto prací zajistí je správa družstva společně se správcem objektu dodavatelským způsobem na náklad jednotlivých vlastníků a nájemců.
Jde zejména o tyto práce:
 - a) mytí schodů, chodeb, výtahové kabiny, čištění oken a zábradlí ve společných částech domu, udržování čistoty ve sklepních místnostech a ostatních místnostech určených ke společnému užívání (zametání, stírání).
 - b) zavírání a otevírání domu
 - c) dohlížení na pořádek v domě
 - d) úklid kolem nádob na domovní odpady
- 3) Týdenní služba znamená zajišťování úklidu po celý týden

Článek 6 **Otevírání a zavírání domu**

- 1) Každý uživatel bytu obdrží klíč od hlavních domovních dveří a od místností sloužících ke společnému užívání (kočárkárna, vstup do sklepa apod.). Klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení domu (hlavní uzávěry) jsou uloženy u odpovědné osoby. Jejich uložení musí být oznámeno na vývěsce domu.
- 2) V nočních hodinách od 22.00 hod. do 6.00 hod. musí být dům uzamčen. Uživatelé domu se mohou dohodnout na tom, že dům bude uzamčen po celý den. Musí však zabezpečit, aby nebylo bráněno donášece pošty, nebo vstupu oprávněným osobám.

Článek 7 **Praní prádla**

- 1) Ve společných prádelnách i bytech lze prát v pračkách jen v denních hodinách od 7.00 do 20.00 hod.
- 2) Společné prádelny jsou používány dle rozpisu vedeného určenou osobou. Všechna zařízení se musí používat šetrně a v souladu s návodem. Případné poruchy uživatel ihned ohlásí určené osobě. Při praní je nutno větrat okna, větrání do vnitřních prostorů domu je nepřipustné. Po použití prádelny ji uživatel řádně uklidí a vyčistí a klíče odevzdá určené osobě. Obdobný postup platí i v případě používání mandlu.
- 3) Společné sušárny se používají výhradně k účelu, ke kterému byly zřízeny. Není zde dovoleno uskladňovat předměty či jiné věci bez souhlasu spolu uživatelů nebo v rozporu s požárními předpisy. Pro používání platí stejný režim jako pro společné prádelny.

Článek 8 **Používání sklepů**

- 1) Sklep (sklepní kóje) tvoří příslušenství bytu a označuje se shodným číslem jako číslo bytu.
- 2) Jsou-li sklepní prostory odděleny od ostatních společných prostor samotnými dveřmi, mohou se uživatelé bytů dohodnout, že dveře budou trvale uzamýkány. V takovém případě obdrží každý uživatel klíč.

Článek 9 **Držení domácích zvířat**

- 1) Chovat nebo držet domácí zvířata (psy, kočky) je dovoleno jen tehdy, pokud je o ně řádně pečováno a nepůsobí-li jejich držení hygienické, zdravotní, veterinární nebo jiné závady a neohrožují-li čistotu, bezpečnost nájemníků a klid v domě. Chovatel je povinen se řídit příslušnými vyhláškami obecního úřadu.
- 2) V zájmu zachování, čistoty a Pořádku v domech a jejich okolí je chovatel povinen zejména:
 - a) opatřit psa náhubkem a vodit ho na vodítku ve společných prostorech domu a v jeho okolí,
 - b) dbát, aby domácí zvířata jinak neznečistovala společné prostory a okolí domu a dojde-li ke znečištění je chovatel povinen znečištění odstranit,
 - c) zamezit volnému pobíhání zvířat,
 - d) důsledně dbát základních pravidel hygieny, ochrany zdraví a bezpečnosti spoluobčanů a pečovat, aby držení domácích zvířat nenarušovalo dobré mravy v domě.

Článek 10 **Klid v domě**

- 1) Nájemci a vlastníci bytů jsou povinni učinit taková opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí, eventuálně jsou na návštěvě, neobtěžovaly sousedy nadměrným hlukem. To se vztahuje jak na chování v bytech, tak i ve společných prostorách domu (na chodbách).
- 2) Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, t.j. od 22:00 do 6:00 hod. bylo zabráněno jakémukoliv hluku a omezen provoz VÝtahu. V uvedené době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk. Je třeba ztlumit televizní a rozhlasové přijímače, magnetofony apod., aby jejich provozování nerušilo ostatní nájemce. I během dne je třeba zohlednit právo na odpočinek osob pracujících v nočních směnách nebo malých dětí.

Část IV

Článek 11 **Společná a závěrečná ustanovení**

Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro uživatele bytů a spoluvlastníky domů ve správě OSBD Liberec.

Ukáže - li praktické používání obsahu domovního řádu, že některá ustanovení zastarala nebo budou nedostačující, bude domovní řád v příslušných částech, člancích či odstavcích novelizován a to formou dodatkových listů, či jiným vyhovujícím hospodárným způsobem.

Tento domovní řád bude vyvěšen ve všech domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví OSBD Liberec.

Domovní řád byl přijat shromážděním delegátů dne 28.11.1996 a nabývá účinnosti dnem 1.1.1997, část II. čl.2, bod 11 doplněn rozhodnutím představenstva družstva dne 22.4.2002.