

# DOMOVNÍ ŘÁD

## LIBERECKÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO STADION

### ČÁST I

#### čl. 1

##### Úvodní ustanovení

Domovní řád (dále jen DR) upravuje podmínky a způsob užívání bytů, společných částí domu a nebytových prostorů v domech ve vlastnictví LBD Stadion, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami družstva.

DR zavazuje všechny uživatele družstevních bytů a nebytových prostor a tvoří spolu s obecně formulovanými nájemními podmínkami základní vnitrodružstevní dokument blíže upravující výkon uživatelských práv nájemců, vlastníků - členů bytového družstva a vlastníků nečlenů bytového družstva.

Nájemce, vlastník bytu a nájemce nebytových prostor odpovídá a nese odpovědnost i za chování a jednání osob, které se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v družstevních domech. Ustanovení tohoto článku se vztahuje i na nezletilé.

#### čl. 2

##### Základní pojmy

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

Prislušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (sklepní kóje, balkóny (lodžie a pod.).

Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny,, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény a to i když jsou umístěny mimo dům. Za společné části domu se považují prislušenství domu (např. oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich prislušenství.

Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské, společenské nebo zájmové činnosti, garáže). Nebytovými prostorami nejsou prislušenství k bytu ani společné prostory (části) domu.

Nájemcem se rozumí fyzická osoba, která užívá družstevní byt na základě nájemní smlouvy, kterou s ním pronajímatel (bytové družstvo) uzavřel. Práva a povinnosti vyplývající z tohoto domovního řádu pro nájemce se ve stejném rozsahu vztahují také na osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, popř. další osoby které s ním v bytě bydlí.

### ČÁST II

#### čl. 3

##### Výkon uživatelských práv

Základní práva a povinnosti organizace spravující bytový fond (dále jen družstvo) a občanů při užívání bytů a místností nesloužících k bydlení upravuje v obecné rovině občanský zákoník.

Družstvo je povinno uživateli zajistit plný a nerušený výkon uživatelských práv. Postupuje v úzké součinnosti s volenými orgány. Podmínky stanoví stanovy družstva.

Družstvo je povinno vydat při odevzdání bytu uživateli bytu nájemní smlouvu podepsanou pověřenými pracovníky družstva a uživatelem, který s družstvem dohodu uzavřel. Ve smlouvě musí být zejména uvedené rozhodnutí o přidělení bytu, předmět a rozsah práva užívat byt včetně jeho prislušenství. Výše úhrady za užívání bytu, nebytových prostorů a za služby je dána představenstvem.

Uživatel bytu a pronajíatého nebytového prostoru 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 zachovat zásady občanského soužití a ustanovení tohoto DR a vytvářet tak společně s družstvem podmínky, zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu. Je dále povinen trvale dodržovat povinnosti vyplývající z nařízení k požární bezpečnosti v obytných budovách, se kterými je povinen se seznámit - viz část V. tohoto DR.

5. Uživatel bytu a nebytových prostor nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jiné podstatné změny bez předchozího souhlasu družstva a to ani na svůj náklad. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení, zazdívaní nebo proražení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo řízování příček, výměny oken. Zásadně není přípustné měnit způsob vytápění a ohřevu TUV. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně zapotřebí souhlasu jiného orgánu nebo organizace, musí si vyžádat též jeho souhlas.

6. Družstvo může žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu. Uživatel bytu a nebytových prostor odpovídá za škodu, která vznikne neodborným provedením změna úprav.

7. Stromy a okrasné dřeviny na pozemcích družstva mohou být odstraněny pouze s vědomím družstva a při respektování obecně platných právních předpisů (po souhlasu příslušného odboru Magistrátu města Liberec).

8. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné úpravy v bytě jen po dohodě s uživatelem bytu. Uživatel bytu však musí provedení oprav nařízených kompetentním orgánem v obecném zájmu strpět a provedení nutných oprav, vyplývajících z udržovacích povinností umožnit.

9. Uživatel bytu a nebytových prostor je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva, případně odborné firmy, po předchozím oznámení, vstup do bytu (nebytového prostoru) za účelem kontroly technického stavu bytu, k provedení montáže, kontroly, výměny a odečtu měřidel tepla, teplé a studené vody.

10. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie a pod. doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

11. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, nebo jde-li o obecný zájem mohou kompetentní pracovníci družstva úředně otevřít byt a to vždy za přítomnosti člena představenstva, případně pracovníka Policie. Musí při tom učinit taková opatření, aby byl co nejvíce chráněn majetek uživatele. O provedeném zásahu pořídí písemný protokol a neprodleně vyzoomí uživatele bytu.

12. Nájemci bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

#### čl. 4

##### Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku, stanovy družstva a některé další vnitrodružstevní předpisy.

2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu.

3. Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policii i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyzoomí družstvo, bude-li o takovém zásahu alespoň dodatečně příslušnými orgány informováno, neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.

4. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení družstva umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.

5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje

se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

6. Nájemce bytu (nebytových prostor) je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

7. Nájemce bytu (nebytových prostor) nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně třeba souhlasu jiného orgánu, musí si zajistit také souhlas tohoto orgánu, a to na vlastní náklady. Bytové družstvo může nařídít, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu resp. v rozporu s vydaným souhlasem byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt byl uveden do původního stavu.

8. Při provádění oprav a údržby v bytě, které si nájemce v souladu se stanovami zajišťuje sám a na vlastní náklady, je povinen je provádět, resp. zajistit provádění prací v souladu s platnými předpisy a normami. Dojde-li těmito pracemi nebo v důsledku nich ke vzniku škody na majetku družstva, ostatních nájemců nebo na zdraví osob, nese za ně nájemce plnou zodpovědnost.

9. Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí nebo jej navštívily.

10. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě jen se souhlasem nájemce. Ten je však povinen umožnit družstvu nutné opravy, vyplývající z povinnosti družstva pečovat o řádnou údržbu domu a bytů.

### ČÁST III.

#### čl. 5

##### Užívání společných prostor a zařízení

1. Společných prostor a zařízení se užívá jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů v domě.

2. Umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách není dovoleno (zejména u hydrantů, uzávěrů, měřičů a na balkónech v mezizpatrech). Tlakové nádoby (propan - butan atd.) nesmí být skladovány v prostorách pod úrovní okolního terénu. Únikové cesty musí být udržovány volné (chodby, schodiště, přístup k rozvodným zařízením el. energie a plynu).

3. Kontejnery na domovní odpadky musí být umístěny na místě určeném a obvyklém, odkud je lze bez zvláštních potíží a časových ztrát vyvážet. Stálé stanoviště určené družstvem musí být co nejlépe komunikací a nesmí být měněno. Kontejnery na domovní odpadky musí být plněny tak, aby po naplnění bylo možno víko nádoby uzavřít . Smetí a odpadky se vyspávají pouze do kontejnerů k tomu určených, a to takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Není dovoleno do sběrných nádob sypat suť, posekanou trávu a suroviny určené pro sběr a u barevně označených kontejnerů na tříděný odpad je třeba dodržovat pokyny uvedené v důvodů nelze ukládat odpadky , smetí ani jiné předměty vedle kontejnerů ani na chodbách před jednotlivými byty. Jiné předměty, které není dovoleno do kontejnerů sběrných nádob umísťovat nebo jsou umístěny mimo kontejner , musí odstranit na svůj náklad uživatel bytu.

4. Vyklepávat koberce, rohožky, apod. je možno pouze na místech k tomu určených. Znečištěný prostor musí nájemce ihned uvést do pořádku.

5. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno, pokud pro to, resp. k tomu nejsou tyto prostory určeny.

6. Ve společných prostorách domu a v kabinách výtahů je kouření zakázáno.

7. Uživatelé jsou povinni zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky a kapaliny snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a aby nebylo užíváno otevřeného ohně.

8. Věci uložené ve společných prostorách a sklepech nesmí být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

## čl. 6

### Zajištění pořádku a čistoty v domě

Uživatelé bytů jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě.

Družstvo zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorech domu, zejména:

- Mytí a stírání schodiště a chodeb, čištění oken, zábradlí na chodbách a schodištích, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání.
- Osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor.
- Zajišťuje údržbu a opravy společných prostor a zařízení, jakož i střechy, fasády apod.

Rozhodne-li se družstvo na své členské schůzi, že úklid společných částí domu a chodníků přilehlých k domu bude prováděn svépomocí, jsou uživatelé bytů povinni zajistit splnění úkolů, které jim budou v rámci svépomoci přiděleny. V tomto případě uživatelé bytů neplatí úhrady za tyto služby, nebo jejich část.

## čl. 7

### Pachy, výpary, odpady a nečistoty

Nekouřit a neplivat ve společných prostorách, garážích a sklepech neznečišťovat je blátem, stavebinami a odpadky (např. cigaretové nedopalky)

Uklízet po domácích zvířatech exkrementy v domě i v jeho okolí;

Nenechávat odpadky na chodbách (ani krátkodobě)

Odpady, které se nevejdou do kontejneru v domě, nenechávat na zemi vedle něj

Omezit grilování a přípravu jídel tak, aby výpary z této přípravy nevnikaly to okolních jednotek.

## čl. 8

### Informační zařízení v domech

Vývěsky, nápisy, reklamy a jiná informační zařízení mohou být umístěny na domech a uvnitř jen se souhlasem družstva. Je-li k tomu potřeba podle zvláštních předpisů povolení kompetentních orgánů, musí být předem vyžádáno.

Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní je dosavadní uživatel a uvede svým nákladem vše do původního stavu.

Byty, jejich příslušenství (např. sklepy) a společné prostory musí být označeny orientačními pořadovými čísly.

Uživatelé bytů jsou povinni označit zvonky do bytů a schránky jménem.

Představenstvo umístí na viditelném místě nástěnku, na které budou uživatelé domu informováni o všech důležitých sděleních a opatřeních, týkajících se údržby a užívání bytů a poskytování služeb, užívání společných prostor a zařízení domu. O nástěnku pečuje domovník.

## čl. 9

### Hlavní uzávěry

K hlavním uzávěrám vody a plynu, kanalizačním, čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorech, musí být zajištěn vždy volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání uživateli bytu nebo provozních místností, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti uživatele bytu nebo příslušníků jeho domácnosti, nebo po skončení provozu v provozních místnostech.

Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu, atd., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo uživateli včas oznámeno. Tuto povinnost má družstvo v případě, kdy je přechodně uzavřen přívod teplé vody nebo ustaven den k uzávěru vody při provádění drobných oprav v bytě uživatele.

## čl. 10

### Zavírání domu

- Dům musí být uzamykán po 22 hodině. Představenstvo může přijmout opatření, že dům (vchod) bude trvale uzavírán. Musí však zabezpečit taková technická a organizační opatření, aby nebylo bráněno např. donáše pošty, novin, nebo vstup jiným orgánům ve výkonu jejich povinností.

## čl. 11

### Osvětlení domu

- Družstvo zajistí osvětlení společných prostor, chodeb a vchodů s přihlednutím k obecně platným normám, vydaným pro osvětlení domů tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob v domě se pohybujících.

## čl. 12

### Vyvěšování a vykládání věcí

- Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
- Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
- Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén, vč. satelitních parabol a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.
- Pro sušení prádla je třeba používat především /tam, kde jsou zřízeny/ domovní sušárny. Při vyvěšování prádla na balkonech a lodžích je třeba bezpodmínečně dbát na to, aby ze sušeného prádla nestékala voda.

## čl. 13

### Používání sušáren

- Společné sušárny se používají výhradně k účelu, ke kterému byly zřízeny. Není zde dovoleno uskladňovat předměty či jiné věci uživatele.
- Po použití těchto místností je povinen nájemce tyto řádně uklidit a vyčistit.

## čl. 14

### Používání sklepů

- Sklep (sklepní kóje), tvoří příslušenství bytu, označuje se evidenčním číslem.
- Jsou-li sklepní prostory odděleny od ostatních společných prostor samostatnými dveřmi, může představenstvo určit, že dveře budou trvale uzamykány. V takovém případě musí předat každému uživateli klíče, aby měl do sklepa nerušený přístup.
- Platí zde obecné závazné, právní, bezpečnostní a požární předpisy, zákaz skladování pohonných hmot, toxických látek, motorových olejů a motocyklů.
- Kouření a používání otevřeného ohně ve sklepě je zakázáno.
- Dosáhne-li venkovní teplota bodu mrazu, musí být sklepní okna uzavřena.

## čl. 15

### Parkování a garáže

- Nájemník, družstevník může užívat pouze parkovací místo, na které má nárok z titulu nájemní smlouvy.
- V prostorách domu je zakázáno opravovat a umývat motorové dopravní prostředky.
- Maximální rychlost v objektu je 10 km/h.
- Uživatel každého garážového stání je povinen vyčistit olejové skvrny, které způsobil. Trvalé olejové skvrny zapříčiní vydání zákazu parkování příslušného vozidla do doby, než bude opraveno a nebude znečišťovat stání.
- V souladu s požárními směrnicemi nesmějí vozidla parkovat na požárních cestách nebo v jiném prostoru, který není označen jako parkovací, a to ani na cestě

(silnici), kde by mohlo dojít k neúměrnému zúžení průjezdu vozovky dle příslušného zákona.

- Garážová stání smějí být využívána pouze pro parkování vozidel a nikoli jako skladovací prostory.

## čl. 16

### Držení domácích zvířat

- Nájemce nese plnou odpovědnost za ta zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel a byla dodržována čistota v domě, na balkonech a lodžích a v jeho okolí.

Ve společných prostorách domů platí bezpodmínečný zákaz volného pohybu psů, popř. dalších zvířat. Psi se mohou pohybovat ve společných prostorách domů pouze s kůlíkem a na vodítku.

Případné znečištění společných prostor a nejbližšího okolí domu musí majitel zvířete ihned odstranit. Psi chovaní v družstevních bytech musí být očkováni. Jejich majitel je povinen na vyžádání družstva /družstvem pověřené osoby/ předložit doklad o platném očkování. V případě opakovaných stížností ze strany ostatních nájemců, např. na hluchost či znečišťování společných prostor, balkonů a lodžii, může družstvo chov domácích zvířat neukázněným nájemcům zakázat.

- Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtu zvířat.
- Porušení povinností uvedených v odst. 1 a 2 bude považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu se všemi důsledky z toho vyplývajících.

## čl. 17

### Klid v domě

- Uživatelé nesmí obtěžovat statní nadměrným hlukem. Týká se i osob, které s nimi bydlí, eventuálně jsou na návštěvě.
- V době od 20 hodin do 8 hodin je zakázáno provádět stavební montážní činnosti a používat hlučné nástroje (vrtáčky, vysavače, apod.)
- V době od 22 hodin do 6 hodin jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.
- Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.
- Uživatelé jsou rovněž povinni zajistit odrušení svých elektrospotřebičů a přístrojů, pokud jejich činnost působí závady v příjmu rozhlasových a televizních přijímačů.

## ČÁST IV.

### Společná a závěrečná ustanovení

## čl. 18

- Představenstvo dle svých podmínek určí sankce za hrubé porušení povinností.
- Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně i na vlastníky bytů v domech i pro uživatele místností nesloužících k bydlení v těchto domech.
- Jestliže nájemce, hrubě poruší povinnosti stanovené tímto domovním řádem, může to vést po písemné výstraze k vyloučení z družstva případně i k výpovědi nájemce z bytu dle § 711 Občanského zákoníku.
- Dojde-li ke sporu o vztazích upravených tímto DŘ, bude je řešit představenstvo, které DŘ schvaluje, pokud není stanovena příslušnost soudu nebo jiného orgánu podle zvláštních předpisů.
- Domovní řád může být podle potřeby doplňován dodatky, které musí být projednány a schváleny představenstvem LBD Stadion a následně členskou schůzí. Dodatek je nedílnou součástí domovního řádu a tvoří s ním nedělitelný celek.

**Tento domovní řád nabývá účinnosti dnem 1.11.2006**

**představenstvo LBD Stadion**