

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. 1

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1** Domovní řád je platný pro domy v ulici Tyršova č. 509/7, 510/9, 511/11, 512/13 a 513/15 a ulici Humpolecká č.p. 507/11 a 508/13.
- 1.2** Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor, podzemních garáží a společných částí shora uvedených domů, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníkem bytovým družstvem a jeho členy je dále v této oblasti stanovena občanským zákoníkem v hlavě 7, nájemní smlouvou a Stanovami družstva.
- 1.3 Domovní řád se vydává k zabezpečení pořádku a čistoty v domech, dobrého sousedského a občanského soužití a podmínek řádného užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor a zařízení domů, jakož i přilehlých venkovních prostor a zařízení.**
- 1.4** Domovní řád je závazný pro nájemce – členy družstva, jejich rodinné příslušníky a další členy domácnosti a v odpovídajícím rozsahu i pro dočasné uživatele – podnájemce družstevních jednotek.

Čl. 2

ZÁKLADNÍ POJMY

- 2.1 Bytem** se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2.2 Nebytové prostory** jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
- 2.3 Příslušenství k bytu** jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní komora nebo drátěný box mimo byt, garážová či parkovací stání.).
- 2.4 Společnými částmi domu** jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, pavlače, terasy, výměňiková stanice tepla, rozvody tepla a vody, kanalizace, elektřiny, společné antény. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství a to až po hranici bytu danou obrysem celkové plochy bytu.
- 2.5 Uživatelem** ve smyslu tohoto domovního řádu se rozumí jakákoliv osoba užívající byt (nebytový prostor), v případě že je toto právo odvozeno od smluvního vztahu nájemního,

podnájemníhodále od postavení tzv. spoluživící osoby, podnájemníků či krátkodobé návštěvy shora uvedených osob.

2.6 Doručování písemností v souvislosti s domovním řádem odpovídá způsobu stanovenému ve Stanovách (viz. čl. 63).

2.7 Vlastníkem se rozumí BD LB Tyršova (dále jen družstvo) **a Statutární město Liberec.** Družstvo ve věcech souvisejících s domovním řádem jedná prostřednictvím svých orgánů, kterým je zejména představenstvo bytového družstva, v odůvodněných případech prostřednictvím osob k tomu dále písemně pověřených tímto orgánem.

Čl. 3

PRÁVA A POVINNOSTI UŽIVATELŮ

3.1 Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) může družstvo zajistit zpřístupnění bytu svépomocí za přítomnosti policie i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.

3.2 Družstvo může povolit dočasné užívání společných prostor nad obvyklou míru (časově omezené užití těchto prostor) a vyměřit za to přiměřenou úhradu.

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

Čl. 4

UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ (PROSTORŮ A ZAŘÍZENÍ) DOMŮ

4.1 Ve všech společných prostorech je zakázáno:

- kouření a manipulace s otevřeným ohněm
- umístování jakýchkoliv předmětů (kola, skříně, apod.), nepatřících k vybavení domu.
- skladování snadno vznětlivé či jinak nebezpečné látky
- poškozování společných prostor a zařízení domů. Způsobí-li uživatel škodu na majetku družstva, je povinen ji na svůj náklad neodkladně odstranit. Neučiní-li tak ani po upozornění, bude odstranění škody provedeno na náklad uživatele družstvem.

4.2 Společné prostory a zařízení domu, včetně venkovních úprav se mohou používat pouze k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Vchody, pavlače, schodiště, průjezdy apod. musí zůstat volné.

4.3 Uživatelé jsou povinni na písemnou výzvu družstva neprodleně upustit od nepovoleného užívání společných prostor a zařízení. Neučiní-li tak, bude závadný stav odstraněn na jejich náklady.

4.4 V prostoru podzemních garáží je zakázáno :

- a) parkovat mimo přidělená nebo v rámci družstva pronajatá stání

- b) umývat vozidla
 - c) provádět opravy vozidel
 - d) parkovat vozidla na alternativní pohon (propan-butan, zemní plyn apod.)
 - e) parkovat vozidla, z nichž unikají provozní kapaliny
 - f) skladovat jakékoliv předměty, vyjma schválených motorových vozidel, kol, kočárků a předmětů sloužících k obdobnému účelu.
- Družstvo nenese odpovědnost za škody vzniklé na vozidle pohybem ostatních vozidel, krádeží, vandalismem a apod.

4.5 Osobám, které k tomu nejsou funkčně či profesně oprávněny, je zakázáno vstupovat na střechy objektů. Bez předchozího písemného souhlasu družstva je zakázáno na střechy umísťovat jakékoliv předměty a zařízení.

Čl. 5

ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

- 5.1** Uživatelé jsou povinni udržovat v domech pořádek a čistotu.
- 5.2** Je zakázáno hromadění věcí a odpadků ve všech prostorách domů.
- 5.3** Vyklepávat koberce, rohožky apod. z oken, pavlačí a lodžii.

Čl. 6

OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU A PŘÍSTUP DO SPOLEČNÝCH PROSTOR

6.1 Každý uživatel jednotky a jeho spoluuživatelé jsou povinni dbát na to, aby byl dům každý den uzamčen v době nočního klidu.

Čl. 7

KLID V DOMĚ

7.1 Každý uživatel je povinen užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžoval ostatní uživatele nadměrným hlukem, zápachem či jinými emisemi a ani je jiným způsobem nerušil.

7.2 Pokud je uživatel nucen vytvářet nadměrný hluk ve své jednotce, např. v důsledku nezbytné opravy, oznámí to předem sousedům, družstvu a obtěžování hlukem omezí na nejkratší možnou míru.

7.3 V době nočního klidu, tj. od 22.00 hod. do 6.00 hod. následujícího dne a o nedělích a svátcích po celý den se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče, jiné zdroje nadměrného hluku a uživatelé jsou povinni zachovávat klid s maximální ohleduplností k právům ostatních uživatelů.

7.4 Rušitele klidu v domě družstvo vyzve, aby činnosti, která je zdrojem hluku zanechal. Opakované rušení klidu v domě je důvodem k postupu družstva podle čl. 12.

Čl. 8

INFORMAČNÍ ZAŘÍZENÍ V DOMĚ

8.1 Družstvo informuje uživatele prostřednictvím e-mailových adres, popřípadě informační desky. Mají-li být uživatelé informováni písemně, použije se jejich poštovní schránky.

8.2 Uživatelé jsou povinni zřetelně označit dveře bytu pořadovým číslem, zvonky a poštovní schránku svým příjmením, v případě podnájmu příjmením nájemce i podnájemce.

8.3 Jakékoliv jiné informace, zejména komerčního charakteru, lze na dům vně i uvnitř umístit pouze s písemným souhlasem družstva.

Čl. 9

DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

9.1 Chovat nebo držet domácí zvířata (psy, kočky, ptactvo apod.) je dovoleno jen tehdy, pokud je o ně řádně pečováno a nepůsobí-li jejich držení hygienické, zdravotní, veterinární nebo jiné provozní závady a neohrožují-li čistotu, bezpečnost ostatních uživatelů a klid v domě.

9.2 Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena.

Je proto **bez výjimky povinen:**

- neomezovat chovem zvířat užívací práva ostatních obyvatel domů
- zabránit, aby zvířata znečišťovala společné prostory, jakož i okolí domů
- znečištění a případné škody způsobené zvířaty neprodleně odstranit, což se v plném rozsahu dotýká přilehlých prostor, travnatých ploch, průchodů apod.
- uhradit alikvotní část nákladů, které družstvo vynaloží na odstranění soustavně znečišťovaných společných prostor (např. na „občůravané“ rohy zdí u vstupních dveří, podpěrných sloupů, atd.) a za prostředky tzv. odpuzovače psů od zdí, dveří
- dbát, aby nepřiměřené štěkání psů nerušilo ostatní uživatele

9.3 Ve společných prostorách domu platí **bezpodmínečný** zákaz volného pohybu psů, popř. dalších zvířat. Psi se mohou pohybovat ve společných prostorách domu pouze na vodítku.

9.4 Psi chovaní v družstevních bytech musí být očkovaní. Jejich majitel je povinen na vyžádání družstva /družstvem pověřené osoby/ předložit doklad o platném očkování a o registraci na městském úřadě.

9.5 K chovu 2 a více psů nebo koček v bytě je nutný písemný souhlas družstva i souhlas uživatelů přilehlých bytů. Souhlas není potřebný, pokud se jedná o chov psů - vodičů nevidomých.

9.7 V případě opakovaných stížností ze strany ostatních uživatelů, např. na hlučnost či znečišťování společných prostor, může družstvo jednotlivě chov domácích zvířat zakázat.

ČL.10

OKNA A LODŽIE

10.1 Při pěstování květin na lodžiích (oknech) je třeba dbát na to, aby nádoby s květinami byly zajištěny proti pádu. Při jejich zalévání je nutné pečovat o to, aby voda nestékala po fasádě a oknech či lodžiích do nižších podlaží.

10.2 Veškeré věci odložené na oknech a lodžiích musejí být zajištěny proti pádu. Je zakázáno vyhazovat jakékoliv předměty z oken a lodží.

10.3 Je zakázáno rozdělávat oheň a grilovat na lodžiích a balkonech – výjimkou z tohoto zákazu jsou pouze elektrické a plynové grily, pokud neobtěžují ostatní uživatele bytů kouřem. Je zakázáno jakýmkoliv kouřem obtěžovat ostatní uživatele bytů.

ČL. 11

POUŽÍVÁNÍ SKLEPNÍCH KOMOR A KOJÍ

11.1 Sklepní komora (sklepní kóje) tvoří součást příslušenství bytu a musí být označena jménem a číslem shodným s číslem bytu a bytového domu.

11.2 Jsou-li sklepní prostory odděleny od ostatních společných prostor samostatnými dveřmi, mohou být dveře trvale uzamýkány. V takovém případě musí mít každý uživatel klíč, aby měl do sklepa nerušený přístup. Předměty umístěné vně sklepních kojí budou odstraněny na náklady uživatelů těchto společných prostor.

11.3 Platí zde obecně závazné, právní, bezpečnostní a požární předpisy, zákaz skladování PHM, toxických látek, motorových olejů.

11.4 Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepě je zakázáno.

11.5 Dosáhne-li venkovní teplota bodu mrazu, musí být sklepní okna uzavřena. Zodpovídají uživatelé, kteří mají v těchto prostorách komory/koje.

11.6 Uživatelé jsou povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

Čl.12

SANKCE ZA PORUŠENÍ DOMOVNÍHO ŘÁDU

Porušení domovního řádu lze podle stupně závažnosti, četnosti a míry zavinění kvalifikovat jako:

12.1 Přestupek podle zákona o přestupcích, který lze postihnout napomenutím nebo peněžitou pokutou

12.2 Porušení povinností člena družstva, které lze podle Stanov družstva postihnout až vyloučením člena

12.3 Porušení povinností nájemce bytu podle občanského zákoníku a obecně závazných předpisů.

Postup družstva při řešení sporů souvisejících s domovním řádem:

12.4 Případy porušování domovního řádu se představenstvo družstva zabývá na podkladě písemné stížnosti osoby, která se cítí být ve svých právech poškozena.

12.5 Družstvo vyzve osobu, podezřelou z porušování domovního řádu, k osobnímu nebo písemnému vyjádření ke stížnosti.

12.6 Je-li stížnost oprávněná, vytkne družstvo členovi porušení jeho povinností a vyzve ho ke zjednání nápravy.

12.7 Nebudou-li opatření, uvedené v odstavci 12.6 účinná a nedojde-li k nápravě a bude-li se porušování domovního řádu opakovat, bude družstvo postupovat podle ods.12.1 až 12.3 nebo rozhodne o neprodloužení nájemní smlouvy o další rok, případně o vyloučení z družstva.

Čl. 13

USTANOVENÍ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ

13.1 Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

13.2 Tento domovní řád je trvale k dispozici v administrativě družstva.

13.3 Domovní řád byl schválen představenstvem bytového družstva dne 09.05.2012 a nabyl účinnosti dnem 15.7.2012