

# DOMOVNÍ ŘÁD

Představenstvo Okresního stavebního bytového družstva Česká Lípa se sídlem v České Lípě, Barvířská 738, PSČ 470 01, IČO 00005622, podle Čl. 67 odst. 13 písm. m) Stanov družstva schválilo dne 25. 3. 2014 tento domovní řád.

## *článek 1*

### *Úvodní ustanovení*

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, příslušenství k bytům, společných částí domu a nebytových prostor v domech, které jsou součástí pozemků ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví Okresního stavebního bytového družstva Česká Lípa (dále jen družstvo), v domech, které jsou ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, a v domech rozdělených na jednotky, z nichž alespoň některé jsou ve vlastnictví družstva, pokud společenství vlastníků jednotek pro takový dům nepřijme vlastní domovní řád. V těchto domech rozdělených na jednotky se tento domovní řád vztahuje jen na nájemce bytů (nebytových prostor), které jsou jednotkou ve vlastnictví družstva. Na uživatele bytů (nebytových prostorů), které jsou jednotkou ve vlastnictví jiných osob než družstva, se tento domovní řád vztahuje pouze, pokud byl schválen shromážděním vlastníků.
2. Nedodržení povinností a porušení zákazů stanovených tímto domovním řádem se považuje za porušení povinnosti nájemců užívat byt (nebytový prostor) řádně v souladu s nájemní smlouvou. To platí přiměřeně též i pro vlastníky jednotek, u nichž se takové jednání posuzuje jako porušení povinnosti uvedené v ustanovení § 1176 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
3. Nájemci bytů (nebytových prostor), jakož i vlastníci jednotek v domě, jsou povinni zajistit dodržování tohoto domovního řádu osobami, které spolu s nimi či z titulu jejich užívacího práva byt (nebytový prostor) či jednotku užívají nebo které z titulu jejich práva užívat byt či nebytový prostor do domu vstupují.

## *článek 2*

### *Základní pojmy*

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. prostory určené k podnikatelské činnosti, ke společenské nebo k zájmové činnosti, garáže). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytů ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím bytů jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje, spížní komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi (prostorami a zařízeními) domu jsou části domu určené pro společné užívání. Zejména vodorovné a svislé konstrukce včetně základů domu, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, obvodové stěny domu včetně výplní otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních i vnitřních. Dále to jsou komíny v celé své délce, včetně vyvločkování, domovní kotelny. Vstupní dveře do domu, vstupní schody, průčelí, okna, schodiště, chodby, výtahy, schránky, prádelny, mandlovný, sušárny, kočárkárny, kolárny, prostory pro uložení jednostopých dopravních prostředků,

prostory určené pro schůzovou činnost. Balkony, lodžie i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžií. Rozvody teplé a studené vody, ať jde o hlavní svislé rozvody nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů. Společné svislé rozvody kanalizace. Rozvody plynu až k hlavnímu uzávěru plynového spotřebiče včetně tohoto uzávěru. Rozvody elektrické energie až k hlavnímu bytovému jističi před bytovým elektroměrem. Rozvody topení včetně veškerých armatur a šroubení, radiátorových těles, kompenzátorů, indikátorů topných nákladů, odvzdušňovacích, uzavíracích a regulačních ventilů u centrálních, domovních nebo vchodových zdrojů tepla. Rozvody domácích telefonů včetně přístroje, zvonky a elektrické zavírače dveří, rozvody společné televizní antény včetně všech aktivních a pasivních prvků, rozvody centrálního odsávání par. Protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí domu. Za společné části domu se považují také příslušenství domu (např. čističky odpadních vod, oplocení, klepadla, lavičky apod.).

### **článek 3**

#### ***Práva a povinnosti osob bydlících v domě a uživatelů nebytových prostor v domě***

1. Práva a povinnosti osob bydlících v domě a uživatelů nebytových prostor v domě upravují zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další obecně závazné právní předpisy, stanovy družstva a stanovy společenství vlastníků, tento domovní řád, jakož i usnesení shromáždění společenství vlastníků.
2. Družstvo (správce) zajišťuje bydlícím, jakož i uživatelům nebytových prostor, v rozsahu svých pravomocí plný a nerušený výkon jejich práv spojených s užíváním bytu (nebytových prostor) či jednotky.
3. Nájemci bytů (nebytových prostor), vlastníci i další osoby, které se v domě zdržují či do něj vstupují z titulu jejich práva užívat byt (nebytový prostor) a další prostory v domě, jsou povinni dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních uživatelů bytů (nebytových prostor) v domě.
4. Nájemce bytu a nebytových prostor nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu družstva a to ani na svůj náklad. Je-li třeba k provedení zamýšlené stavební úpravy ohlášení stavebnímu úřadu či stavební povolení je nájemce povinen je opatřit. Družstvo mu k tomu poskytne potřebnou součinnost.
5. Zřizovat a upravovat televizní a rozhlasové antény, včetně antén pro příjem satelitního vysílání, či přípojek internetu lze jen po předchozím projednání s družstvem za dohodnutých podmínek. Musí být respektovány obecně závazné právní předpisy a normy. Antény, které byly namontovány, aniž byly dodrženy uvedené podmínky, mohou být odstraněny na náklad toho, kdo je při absenci těchto podmínek instaloval.
6. Nájemce bytu (nebytového prostoru) nebo vlastník je povinen umožnit vstup do bytu v případě, že to vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních bytů, popř. společných částí domu, nebo opatření směřující k likvidaci nebo k zamezení šíření obtížného hmyzu a jiných škůdců.
7. Nájemce bytu (nebytových prostor) nebo vlastník je rovněž povinen umožnit vstup do bytu (nebytového prostoru) za účelem instalace, kontroly, údržby a odečtu zařízení pro měření a regulaci tepla, jakož i teplé a studené vody.
8. Nájemce bytu (nebytového prostoru) je též povinen umožnit po předchozím ohlášení prohlídku bytu (nebytového prostoru) za účelem zjištění jeho stavu.

9. Uživatel bytu je povinen označit vstupní dveře do bytu, zvonky a poštovní schránku řádnou jmenovkou.
10. Sběr a hromadění odpadů v bytech je přísně zakázáno.
11. Společné prostory lze užívat pouze k určenému účelu. Jejich užívání nesmí omezit práva ostatních uživatelů domu. Zajistit, aby nedocházelo v domě k nadměrnému obtěžování spolubydlících hlukem, prachem, kouřem, parami, pachy a pevnými a tekutými odpady. Chodby a schodiště nesmí být používány k odkládání věcí (skříně, kočárky, kola apod.) ani k jejich případnému čištění. Společné prostory musí být osvětleny hospodárně, do vypínačů ovládaných časovými spínači nesmí být vkládány zápalky ani jiné předměty. Vypínače bez časových spínačů je každý jejich uživatel povinen vypnout bezprostředně po té, kdy nebude již potřebovat osvětlení společných prostor, které užil. Všem uživatelům je zakázáno připojovat na společný rozvod elektrické energie jakékoliv spotřebiče.
12. Na střechy domů mohou vstupovat pouze oprávněné osoby za účelem kontroly, provedení opravy nebo údržby. Jiným osobám je vstup na střechu zakázán.
13. Sušit prádlo lze mimo jednotku pouze v místnostech k tomu určených. Instalovat sušák prádla na konstrukci domu lze jen po předchozím projednání s družstvem za dohodnutých podmínek. Musí být respektovány obecně závazné právní předpisy a normy. Sušáky, které byly namontovány, aniž byly dodrženy uvedené podmínky, mohou být odstraněny na náklad toho, kdo je při absenci těchto podmínek instaloval.
14. Nájemci bytů jsou povinni zdržet se užívání balkonů a lodžii jako skladiště, zajistit aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. Na balkonech a lodžiích je zakázáno grilování na otevřeném ohni i jakékoliv nakládání s otevřeným ohněm.
15. Zákaz kouření platí bez výjimky ve všech společných prostorách, zejména pak v kabinách výtahů, na schodištích, chodbách, ve sklepích a ostatních suterénních místnostech, jakož i ve schůzových místnostech. Je přísně zakázáno vyhazovat z oken, balkonů a lodžii předměty, odpadky, nedopalky kuřiva, vyklepávat koberce, rohožky jakož i další věci mimo místa k tomu určená.
16. Každý uživatel bytu (nebytového prostoru) či jednotky je povinen:
17. počínat si tak, aby nedocházelo ke vzniku požáru, zejména při používání tepelných, elektrických, plynových a jiných spotřebičů, při skladování a používání hořlavých nebo požárně nebezpečných látek, manipulaci s nimi, nebo s otevřeným ohněm či s jiným možným zdrojem zapálení,
18. zajistit přístup k rozvodným zařízením elektrické energie a k uzávěrům plynu, vody a topení,
19. plnit příkazy a dodržovat zákony a další obecně závazné právní předpisy, týkající se požární ochrany, na označených místech,
20. zajistit přístup k bezpečnostním zařízením a prostředkům požární ochrany za účelem jejich včasného použití.
21. Bez souhlasu družstva či společenství vlastníků je zakázáno v domě zřizovat dílny, skladiště, herny apod.
22. Bezdůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry studené, teplé a požární vody, tepla a plynu, s rozvaděči a hlavními vypínači elektrické energie, s vodoměry na teplou a studenou vodu, s indikátory na rozúčtování nákladů tepla a dalších médií, regulačními armaturami atd., je přísně zakázána. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěr teplé, studené nebo požární vody, plynu nebo hlavní vypínač elektrické energie, musí zajistit, aby jeho uzavření, jakož i opětovné otevření, bylo včas oznámeno osobám bydlícím

v domě. Opětovné vpuštění plynu do rozvodů může provést výhradně oprávněná organizace.

23. V blízkosti vchodu do domu se nesmí shromažďovat osoby bydlící v domě, včetně osob je navštěvujících tak, aby nedocházelo k omezování volného přístupu do domu dalším osobám zde bydlícím a jejich návštěvám či k jejich obtěžování.
24. Pořádání venkovních posezení spojených s konzumací potravin je dovoleno pouze na k tomu účelu vyhrazených místech.

#### ***článek 4***

#### ***Zajištění čistoty a pořádku v domě***

Nájemce bytu (nebytového prostoru) či vlastník, jsou povinni podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména na úklidu společných prostor, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, vchodových dveří a na odklizení nečistot z vchodů a přilehlého okolí k domu; v zimě pak též na odklizení sněhu, odstraňování zmrázek či jiných závad ve schůdnosti vstupního schodiště a vchodů, podle zásad a v rozsahu stanoveném rozpisem služeb v domě či podle zásad v domě obvyklých. Při nesplnění těchto povinností je nájemce (vlastník) povinen uhradit cenu provedení náhradního úklidu jinou osobou. Výši částky za neprovedený úklid stanovuje svým usnesením představenstvo. Rovněž vnitřním předpisem stanovuje postup k naplnění tohoto úkonu. Povinnost úklidu nájemci bytů (nebytových prostor) či vlastníci nemají v rozsahu, ve kterém tyto práce zajišťuje samotné družstvo dodavatelským způsobem a nájemci bytů (nebytových prostorů) a vlastníci na úhradu jejich ceny přispívají.

#### ***článek 5***

#### ***Sklepy***

1. Společné sklepní prostory musí být přístupné všem uživatelům bytů v domě. Všichni uživatelé jsou povinni tyto prostory řádně zamykat.
2. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepech je přísně zakázáno.
3. V době kdy dochází k poklesu venkovních teplot pod bod mrazu, popř. pokud takový pokles teplot lze očekávat, musí být sklepní okénka uzavřena.
4. Jsou-li ve sklepech (sklepních kójičích) ukládány potraviny, je uživatel povinen učinit opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
5. Je zakázáno parkovat ve sklepních prostorách motocykly nebo jejich podstatné části, včetně pohonných hmot, olejů a dalších hořlavých látek.
6. Ve společných částech sklepních prostor přístupných všem či více uživatelům bytů v domě je bez souhlasu družstva zakázáno cokoliv skladovat (zejména např. nábytek, lednice, pračky apod.).

#### ***článek 6***

#### ***Provoz prádelny a sušáren***

1. Způsob užívání a provozní podmínky prádelny a sušáren stanoví členská schůze samosprávy. S písemným souhlasem většiny uživatelů bytů v domě může členská schůze samosprávy rozhodnout o zrušení prádelny či sušárny. V domech rozdělených na jednotky, z nichž alespoň jedna je ve vlastnictví někoho jiného než družstva má tuto pravomoc shromáždění společenství vlastníků.
2. Po použití prádelny či sušárny uvede uživatel prostory do původního stavu a klíče odevzdá pověřené osobě, která zkontroluje stav prostoru a jeho zařízení.

### ***článek 7***

#### ***Chov domácích zvířat***

1. V případě chovu domácích zvířat jsou uživatelé bytů povinni dbát na to, aby nedocházelo k obtěžování ostatních nájemců bytů či vlastníků jednotek zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných prostor domu, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy.
2. Uživatel bytu nesmí nechat volně pobíhat jím držená domácí zvířata ve společných prostorách domu, nesmí je chovat ve sklepě. Musí zajistit, aby jím držená zvířata neznečišťovala společné prostory domu a pozemku užívaného společně s domem a případná znečištění odstranit.
3. Uživatelé bytů jsou povinni se zdržet chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

### ***článek 8***

#### ***Otevírání a zavírání domu***

1. Bydlící jsou povinni zamykat dům v době od 22,00 hod. do 5,00 hod.
2. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou zpravidla k dispozici u zvoleného funkcionáře samosprávy či u jiné určené osoby.

### ***článek 9***

#### ***Klid v domě***

1. Bydlící jsou povinni užívat byt (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nadměrným hlukem. Současně jsou povinni zajistit, aby stejným způsobem se chovaly i jejich návštěvy, a další osoby vstupující do domu z titulu jejich práva užívat byt (nebytový prostor).
2. V době od 22,00 hod. do 6,00 hod. jsou bydlící i uživatelé bytů (nebytových prostor), či jednotek povinni dodržovat v domě a v jeho bezprostředním okolí noční klid.

### ***článek 10***

#### ***Vývěsky, nápisy a další informační zařízení***

1. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístěny pouze s předchozím písemným souhlasem družstva. Tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li to třeba.
2. Po zániku práva na umístění informačních zařízení je nájemce bytu (nebytového prostoru) i vlastník povinen neprodleně takové informační zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo na němž bylo umístěno do původního stavu.
3. Zakazuje se umístění reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání důležitých informací týkajících se poskytování služeb spojených s bydlením a užíváním společných částí domu.

### ***článek 11***

#### ***Povinnost bydlících v případě požáru***

1. Každý bydlící, který zpozoruje požár, je povinen jej uhasit, pokud je to možné, případně provést nutná opatření k zamezení jeho šíření a organizovat evakuaci všech osob zdržujících se v domě.

2. Každý bydlící je dále povinen ohlásit neprodleně zjištěný požár a současně sdělit kdo a odkud volá a co kde hoří veřejně ohlašovně požárů na číslo telefonu 150.
3. Všichni bydlící jsou povinni postupovat podle instrukcí funkcionářů či pracovníků družstva a po příjezdu jednotky hasičů podle pokynů velitele zásahu.
4. Při opuštění domu v případě nebezpečí požáru je zakázáno použít výtah vzhledem k hrozícímu riziku výpadku elektrického proudu a uvíznutí ve výtahu.
5. Každý požár a to i takový, který se podaří obyvatelům domu uhasit vlastními silami, jsou bydlící povinni prostřednictvím předsedy výboru samosprávy, pověřeného předsedy samosprávy nebo správce, pokud v domě výbor samosprávy nepůsobí, oznámit družstvu.

**článek 12**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Tento domovní řád nabývá účinnosti dnem 25. 3. 2014
2. Domovní řád, kromě jeho zveřejnění na informační desce družstva, musí být vyvěšen v každém domě, pro který má platnost.

RNDr. Jiří Bárta v. r.  
předseda představenstva

Petr Murka v. r.  
místopředseda představenstva