

Domovní řád

Nájemce bude užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžoval ostatní bez oprávněného důvodu ani nadměrným hlukem.

V době od 22 hodin do 7 hodin a ve dnech pracovního klidu (soboty, neděle, státní svátky) od 17 do 9 hodin bude dodržován klid v celé budově. V té době nebudou nájemci používat hlučné přístroje ani vykonávat jakoukoli činnost působící takový hluk, který by pronikal do bytů nebo společných prostor.

Během stavebních úprav budou hlučné práce prováděny pouze v pracovní dny mezi 7:00 a 18:00 hod. V nutných případech výjimečně a se souhlasem družstva v sobotu a v neděli v době 9:00 až 17:00.

S výjimkou odstranění havarijního stavu nebudou prováděny hlučné práce:

22. prosince až 1. ledna

Velikonoce - zelený čtvrtek až velikonoční pondělí

Ve společných prostorách domu se nebude kouřit.

Byty nebudou větrány do společných vnitřních prostor domu.

Po přechodnou dobu mohou být větrány do světlíků. Bude stanoven termín, do kterého bude muset být odvětrání digestoří, WC a koupelen vyvedeno nad střechu.

Nájemce bytu nese odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Současně bude dbát, aby nedocházelo k rušení užívacích práv ostatních nájemců.

Vchodové dveře - hlavní vstup i vstup na dvůr budou neustále uzavřeny.

Vstupní dveře do sklepa budou neustále uzavřeny.

Nádoby na odpadky budou od stanoveného data umístěny v oddělené kóji přístupné pouze z ulice. Dvě nádoby, odvoz 2-3 x týdně.

Do nádob bude ukládán pouze smíšený odpad. Odpad nebude ukládán mimo uzavřené nádoby na odpadky. V případě naplnění nádob bude odpad ponechán v bytě až do vyvezení odpadu.

Tříděný odpad budou všichni odkládat do nádob poskytovaných na náklady městské části a umístěných na známých místech, objemný odpad do kontejnerů přistavovaných na náklady MČ.

Provozní řád

Údržba zařízení bytu a společných prostor

1. Družstvo jako vlastník nemovitosti zajišťuje ze společných prostředků: údržbu a nutné opravy základní stavební konstrukce, údržbu a opravy střechy, fasády a společných částí domu, údržbu a opravy všech zařízení, která jsou součástí technického vybavení objektu (výtah, hlavní uzávěry vody a plynu a jejich rozvody, STA):
 - rozvody vody (pouze stoupačky) po první uzávěry v bytech, kanalizační stoupačky,
 - rozvody plynu po plynoměry,
 - rozvody elektřiny po jističe.
 - rozvod STA po krabici na patře
2. Ostatní opravy, údržbu a výměny vnitřního vybavení bytu hradí nájemce z vlastních zdrojů.
3. O nutnosti oprav informuje nájemce bytu správce domu, který zajistí opravu odbornou firmou. Opravu může nájemce zajistit sám na vlastní plnou odpovědnost.

Rekonstrukce bytů, opravy a úpravy v bytech

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy bez předchozího souhlasu družstva a případně stavebního odboru obecního úřadu. Jde zejména o zavádění nebo o změnu vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení, vyměňování či odstraňování kamen, zejména osazování plynových kamen, vysekávání otvorů do komínů, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček apod. Tyto úpravy musí projednat se stavebním odborem obecního úřadu a buď si vyžádat jeho souhlas, nebo podle charakteru stavební úpravy mu toto oznámit. Bytové družstvo (i stavební úřad) může nařídit, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt byl uveden do původního stavu. Nájemce odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřizovat televizní antény na střeších domu lze jen po projednání s družstvem, a to postupem s ním dohodnutým.

4. Bytové 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.

5. Bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení a dohodě s nájemcem vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu a nebytového prostoru a provedení kontroly, případně výměny měřidel vody a spotřeby plynu. Výjimečně (v případě havárie, ohrožení života a zdraví lidí, či bezprostředně hrozící škodě na majetku) bude zpřístupněn byt policií i bez souhlasu nájemce. O takovém zásahu vyrozumí bytové družstvo neprodleně nájemce a pořídí o tom písemný doklad - protokol. Aby bylo možné předejít násilnému otevření bytu, doporučujeme členům družstva, aby v případě déletrvající nepřítomnosti oznámili družstvu místo svého pobytu, nebo zanechali spojení na osobu zplnomocněnou zpřístupnit bytovou jednotku.

Zamýšlené rekonstrukce bytů, opravy a úpravy v bytech projedná nájemce předem s vedením družstva a se správní firmou.

Pokud tyto činnosti dle platných předpisů podléhají oznámení stavebnímu úřadu nebo vyžadují stavební povolení, nájemce činnost sám oznámí stavebnímu úřadu, resp. sám požádá o stavební povolení a zajistí kolaudaci po dokončení prací. Ověřené kopie potřebných dokladů předá družstvu.

Budoucí rekonstrukce bytů, opravy a úpravy v bytech oznámí nájemce na vývěsce nejméně 15 dnů předem.

Během provádění rekonstrukcí bytů, oprav a úprav v bytech nájemce zajistí pravidelný denní úklid znečištěných společných prostor a výtahu.

Odpad z rekonstrukcí bytů, oprav a úprav budou nájemci okamžitě likvidovat sami, nebo jimi najatou firmou.

Tento odpad nebude shromažďován ve společných prostorách domu nebo na dvoře.

V případě potřeby odložení takového odpadu na krátkou dobu (max. 7 dnů) je zapotřebí písemného souhlasu družstva. Pokud nebude tento odpad v termínu odstraněn, bude na náklady příslušného člena družstva odpad zlikvidován. Poplatek za likvidaci odpadu bude členu družstva naúčtován do nájemného a to jednorázově.

Odkládání věcí:

Vlastní věci může nájemce odkládat ve společných prostorách pouze na nezbytně nutnou dobu (např. po převzetí od dodavatele do instalace v bytě, při likvidaci nepotřebných věcí do odvozu apod.), nejdéle však 1 týden. Po uplynutí této lhůty odložené věci družstvo odstraní na náklady vlastníka věci.

Trvalé uložení věcí nájemců:

Družstvo může vyhradit část společných prostor pro ukládání určitých věcí nájemců - např. jízdních kol, kočárků apod. Pojištění těchto věcí proti krádeži, poškození atd. si musí zajistit vlastníci věcí. Pojistka domu kryje pouze věci v majetku družstva.

Příjem TV:

Společná anténa - pozemní vysílání: na náklady družstva

Kabelová televize - po souhlasu družstva na náklady nájemce

Individuální antény výjimečně a se souhlasem družstva na náklady nájemce

Musí být umístěny dle předpisů a uzemněny. Vlastní anténa ani svody nesmí narušovat krytinu a fasádu.

Budou kontrolovány při povinných revizích (požární a hromosvody) na náklady nájemce - vlastníka antény.

Stavební úřad může nařídit přeložení či úpravu antény, která narušuje bezpečnost okolí, stavební stav či vzhled domu.

Podnájem části bytu:

Bez souhlasu družstva. Upozorňujeme na povinnost hlásit změnu počtu bydlících osob!!

Podnájem celého bytu

Se souhlasem družstva. Vždy na 1 rok s možným prodloužením, kopie podnájemní smlouvy družstvu a správní firmě.

Podnikání v bytě:

Bez souhlasu družstva. Nesmí způsobovat hluk nebo jiné obtěžování ostatních nájemců nad míru odpovídající standardnímu užívání bytu pro bydlení. (viz nový OZ)

Závěrečná ustanovení

Členové družstva jsou odpovědní za dodržování domovního a provozního řádu i jejich spolubydlícími a podnájemníky.

V případě vzniku škody na zdraví a majetku v důsledku nedodržování tohoto domovního a provozního řádu je povinen člen družstva vzniklou škodu v plné výši uhradit, popřípadě zajistit navrácení do původního stavu.

Pro zaviněné a hrubé nedodržování tohoto domovního a provozního řádu může členská schůze po písemné výstražce rozhodnout o výpovědi nájemce z bytu a o jeho vyloučení z družstva. (viz nový OZ)