

BYTOVÉ DRUŽSTVO KOUŘIMSKÁ 26

PROVOZNÍ ŘÁD DOMU V PLATNÉM ZNĚNÍ

I. Správa domu

1. Dům spravuje představenstvo družstva. Na konkrétní úkoly správy domu a zajišťování oprav, které přesahují rámec plnění volené funkce, může s členy představenstva i s ostatními členy družstva uzavírat dohody o provedení práce. Provádění oprav, údržby, vedení účetnictví, úklid domu ap. zadává odborným firmám. Výběr firem provádí představenstvo. Dbá při tom na hospodárnost a kvalitní provedení díla.
2. Členové družstva, nájemníci a osoby s nimi žijící, či užívající jejich byt, jsou povinni dbát o pořádek v domě, dodržovat bezpečnostní pravidla, rozhodnutí orgánů družstva a přispívat tak k dobrému stavu domu a bydlení v něm.

II. Denní a noční klid

1. Od 22.00 do 06.00 hod. je každý obyvatel povinen dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat elektrické spotřebiče, které způsobují hluk a vykonávat jakoukoliv hlučnou činnost. Dále je každý uživatel bytu v této době povinen ztlumit televizní a rozhlasový přijímač (případně přehrávací zařízení), dbát aby neštěkal pes, kterého chová ap.
2. I mimo období nočního klidu je nezbytné respektovat, že příčky mezi byty jsou slabé a zvukově neizolují. Proto je nezbytné regulovat hlasitost televizních a rozhlasových přijímačů, přehrávacích a jiných zařízení, jakož i ostatních činností tak, aby nebylo narušováno soukromí sousedů.
3. Opravářské a jim podobné činnosti, které způsobují větší hluk, je možno provádět od 08.00 do 18.00 hod., a to jen v pracovní dny. Tato zásada neplatí, pokud družstvo provádí opravy a rekonstrukce. V zájmu jejich urychlení je možno pracovat od 07.00 do 19.00 hod. včetně sobot a nedělí.

III. Terasy a balkóny u bytů

1. Terasy a balkóny mají dvojčinnou funkci: jsou specifickou součástí podílů členů a zároveň jsou součástí obvodového pláště domu. Terasy plní i úlohu střechy nad částí bytů ve třetím poschodí. Z této skutečnosti vyplývá, že o jejich správu se dělí družstvo a člen, který za byt, u něhož jsou, splácí (splatil) členský podíl. Proto také do velikosti přepočteného podílu, od něhož se odvozuje hodnota (cena) podílu, který člen splácí (splatil) a také výše příspěvku do fondu oprav, údržby a správy domu, jsou zahrnuty pouze 1/3 své plochy.
2. Člen, u jehož bytu terasy a balkóny jsou, má právo je užívat (zejména k odpočinku) a povinnost udržívat je v čistotě a u teras dbát na to, aby činnost, kterou na nich provádí,

nezpůsobovala zanášení odtokových kanálků dešťové vody a nevedla k poškození izolace pod dlaždicemi a v kanálcích. Na balkónech bytů a na terasách nelze budovat konstrukce na sušení prádla, ani k jiným účelům, nelze je zastřešovat či zasklívat, budovat na nich zimní zahrady ap. Rovněž na nich nelze skladovat různé předměty. Jde o zachování estetického vzhledu celého domu.

3. Družstvo na své náklady zabezpečuje opravy a údržbu teras a balkónů, zejména výměnu prasklých dlaždic, protékající izolaci, nátěry, nezbytnou výměnu plechů a zábradlí a případných dalších závad, spojených s těmito stavebními prvky domu. V souladu s obecně závaznými normami má právo a povinnost stanovovat barvu plechů a zábradlí, jeho výšku a zjistí-li, že některý člen družstva využívá tyto prostory v rozporu s danými pravidly, nebo je poškozuje, zjednávat nápravu.
4. Člen družstva je povinen zpřístupnit terasu či balkón pověřeným funkcionářům družstva či odborným pracovníkům ke kontrole stavu a k provádění oprav.

IV. Otevírání a zavírání domu

1. Dveře hlavního vchodu do domu se zamykají od 22.00 do 6,00. Elektrický vrátný je vyřazen. Všichni jsou povinni při každém příchodu a odchodu dveře zavírat.
2. Každý člen družstva a nájemník obdrží zdarma tolik klíčů, za kolik členů domácnosti platí úhradu za služby. Pro nejbližší příbuzné a známé, kteří jej často navštěvují, si může klíč zakoupit. Zodpovídá však za to, že poskytnutý klíč nebude zneužit. Při ztrátě klíče si u pověřeného člena představenstva zakoupí klíč nový. Nikdo z držitelů klíčů si nesmí nechat dělat další kopie.
3. Pro návštěvy, řemeslníky a další osoby, které klíč nemají, si uživatel bytu dojde do přízemí a při odchodu je odvede zpět a zamkne domovní dveře.
4. Je nepřipustné pouštět do domu nosiče reklam, podomní obchodníky, členy různých sekt a další, a umožnit jim, aby se volně pohybovali po domě. Pro každého platí zásada: koho vpustím do domu, toho musím odvést ke dveřím a zavřít za ním.

V. Rozvody teplé a studené vody

1. Při opravách rozvodů, výměně baterií, montáži přípojek na pračku či myčku nádobí v bytech se teplá i studená voda vždy zavírá příslušným bytovým uzávěrem. Při těchto pracích není dovoleno zavírat stoupačky či hlavní uzávěry teplé či studené vody.
2. Příslušnou stoupačku studené vody nebo hlavní uzávěr teplé vody lze uzavřít pouze v případě havárie (prasknutí) některé stoupačky před bytovými uzávěry, nebo v případě, že v některém bytě teče voda a jeho uživatel není k dosažení. V případě, že kterýkoliv uživatel bytu zjistí, že k němu ze sousedního bytu prosakuje voda, nebo se dělají mokré mapy na omítce kdekoliv v bytě, je povinen neprodleně upozornit příslušného souseda a oznámit to odpovědnému členovi představenstva. Pokud nejsou k zastížení, musí sám, nebo ve spolupráci s jiným členem družstva, udělat opatření, aby nedošlo ke zbytečným škodám.
3. Jakékoliv napojování se či jiná manipulace se stoupačkami teplé či studené vody před bytovým uzávěrem je zakázána. Pokud by z různých důvodů uživatel některého bytu potřeboval udělat úpravy na přívodním potrubí teplé či studené vody před bytovým

uzávěrem, či na připojení ke stoupačce, je povinen takovýto krok řádně zdůvodnit a předem si vyžádat souhlas představenstva. Pokud bude takovýto zásah povolen, družstvo náklady s ním spojené nehradí. Každé uzavření stoupačky nebo hlavního uzávěru vody je ten, kdo uzavření provedl, povinen oznámit na nástěnce.

4. Hlavní uzávěr studené vody je v přístěnku pod schodištěm, lze ho použít pouze v mimořádných případech.
5. Ve všech bytech jsou na každou větev rozvodu teplé i studené vody namontovány bytové uzávěry a vodoměry. Nefunkčnost některého uzávěru je každý uživatel bytu povinen oznámit pověřenému členovi představenstva, který s ním dohodne způsob opravy. S vodoměry nesmí uživatel bytu manipulovat, ani je vyměňovat. Pokud uživatel bytu zjistí (nebo se domnívá), že vodoměr správně neodečítá jeho spotřebu, neprodleně to oznámí pověřenému členovi představenstva. Vodoměr bude vyměněn za nový.
6. Dle článku 21 Stanov družstvo zajišťuje provoz rozvodů studené i teplé vody v domě, zajišťuje a hradí jejich opravy, a to až k začátku bytového rozvodu (tzn. včetně bytových uzávěrů a vodoměrů). Bytový rozvod začíná přírubou za každým vodoměrem. Opravy bytových rozvodů si zajišťuje a hradí každý člen družstva sám. Výjimku z tohoto pravidla tvoří přívod teplé vody z WC podlahou do kuchyně v bytech 2+1 a z koupelny podlahou do kuchyně v sousedících bytech 3+1. V případě havárie těchto přívodů jejich opravu zajišťuje a hradí družstvo.
7. Způsob odečtu vodoměrů, jejich výměnu, zaplombování, cejchování a rozúčtování spotřeby (vodné a stočné) a stanovování výše záloh na tuto službu je upraven samostatnou směrnicí, kterou schválilo představenstvo družstva.

VI. Ústřední topení

1. Jakékoliv zásahy do systému ústředního topení v bytě musí být předem projednány a schváleny představenstvem družstva.
2. Závady ve funkčnosti ústředního topení, termoventilů, prasklá stoupačka ap. se okamžitě hlásí pověřenému členovi představenstva.
3. O systém ústředního vytápění pečuje družstvo a také hradí opravy vzniklé technickým stavem systému, výměnu nefunkčních termoventilů a odvzdušňovacích ventilů (pokud jejich nefunkčnost nevznikla neodborným zásahem). Pokud je nutno vyměnit původní litinové radiátory z technických příčin (netěsnost článků, prerezávání) družstvo hradí pouze práci. Těleso radiátoru o stejné výhřevné hodnotě si vybere člen družstva a také uhradí.
4. Družstvo nehradí výměnu funkčních radiátorů za nové, modernější, přemístění radiátorů na jiné místo v místnosti, ani úplné odstranění radiátoru (to je možné jen se souhlasem družstva), demontáž a montáž radiátorů při rekonstrukcích bytu prováděných členem družstva, ani další zásahy do systému ÚT v bytě vyžádané členem, nebo jím pověřeným uživatelem bytu. Družstvo rovněž nehradí výměnu těch radiátorů (i když jde o technické příčiny), které si nechal namontovat člen družstva (žebříky ap.).

VII. Svody odpadních vod

1. Protékání či jiná havárie svodů odpadních vod se okamžitě hlásí členům představenstva dle čl. V, odst. 3. Tyto opravy hradí družstvo. Svod odpadní vody, o nějž pečuje družstvo, končí vyústěním z podlahy, nebo ze zdi.
2. Havárií svodu odpadních vod není prasklý sifon u vany, protékající napojení umyvadla, myčky nádobí či špatné usazení mísy WC. Tyto závady odstraňuje na vlastní náklady uživatel bytu.
3. Družstvo nehradí přemístování vyústění těchto svodů při rekonstrukcích bytů, budování nových, ani jiné zásahy vyžádané členem družstva.

VIII. Opravy havárií, rekonstrukce a opravy bytů

1. Opravy havárií, které hradí družstvo, provádějí firmy, s nimiž družstvo dlouhodobě spolupracuje. Pověřený člen představenstva vydá členovi (nájemníkovi) objednávku a provedení opravy si uživatel dohodne sám. Pokud má uživatel bytu dobré zkušenosti s jinou firmou, než kterou doporučuje družstvo, může se s odpovědným členem představenstva dohodnout, že opravu provede jím doporučená firma. Cena však nesmí přesáhnout cenu, kterou účtuje firma, s níž družstvo spolupracuje. K provedení opravy a k její přípravě je uživatel, po předchozím oznámení, povinen byt zpřístupnit.
2. Na opravy v bytech, které družstvo nehradí, si uživatelé bytů zajišťují opravárenské firmy sami. Musí však splňovat hledisko odbornosti.
3. Rekonstrukce (velké opravy) bytů provádí každý člen družstva na vlastní náklady. Je však povinen o rozsahu a způsobu provedení informovat družstvo. Pokud zásah do bytu přesahuje rámec prosté rekonstrukce, tzn. obnovu současného stavu, musí požádat družstvo o souhlas. Pokud zasahuje do stavebních prvků (např. zbourání či posun příčky, zadržování okna např. v prostoru sociálního zařízení, výměnu zárubní ap.), je povinen provést stavební ohlášení, nebo požádat o stavební povolení příslušný stavební úřad. Pokud při zásahu v bytě dojde k poškození zdi, která je součástí společného prostoru, je povinen uvést vše do původního stavu. Pokud tak neučiní, opravu provede družstvo a předepíše mu ji k úhradě.
4. Rozsah oprav, které v bytech zajišťuje a hradí družstvo, je stanoven v článku 19 Stanov Družstva Kouřimská 26 a v tomto provozním řádu.
5. Při opravách, kdy je možné poškození bytu v nižším patře (stoupačky, svody odpadních vod ap.), zajistí uživatel bytu, v němž se oprava provádí, přítomnost uživatele bytu, v němž by mohlo dojít ke škodám.

IX. Chov domácích zvířat

1. Doporučuje se členům i nájemníkům chov domácích zvířat maximálně omezit.
2. Pokud je v bytě pes či jiné zvíře chováno, nesmí hlukem, zápachem či jiným způsobem obtěžovat ostatní obyvatele domu. Pokud znečistí společný prostor domu, nebo chodník, je jeho majitel povinen znečištění neprodleně odstranit.
3. V domě je každý chovatel povinen vést psa na vodítku.

X. Domovní odpad

1. Tuhý domovní odpad se ukládá do popelnic, které jsou umístěny v zahradě. Plasty, sklo a papír se ukládají do zvláštních kontejnerů, které jsou umístěny mimo stanoviště popelnic. Každý obyvatel domu je povinen zamykat vrátka k popelnicím a dveře na zahradu z domu (pokud je používá).
2. Pokud jsou v bytech prováděny stavební úpravy, při nichž vzniká stavební odpad (suť, cihly, stará dlažba, linolea, koberce ap.), nebo jsou vyřazeny opotřebované věci (umyvadla, vany, radiátory, dřezy, lednice, WC mísy atd.), je uživatel bytu povinen zabezpečit odvoz tohoto odpadu na vlastní náklad. Je nepřipustné dávat tyto věci do popelnic, nebo je odkládat u popelnic či do společných prostor domu.

XI. Udržování společných prostor domu, zahrady, dvorku a chodníku

1. Úklid a udržování společných prostor domu, dvorku, a zahrady zabezpečuje družstvo.
2. Každý obyvatel domu používá společné prostory tak, aby nedošlo k jejich zbytečnému znečištění. Pokud dojde k jejich znečištění jeho vinou (např. při malování, opravách v bytě či jiným způsobem) má povinnost uvést je do původního stavu.
3. Na společných balkónech (v průčelí domu) nelze sušit prádlo, ani na nich uskladňovat různé věci.

XII. Sušárna

1. Sušárna je umístěna v suterénu domu. Klíč půjčuje pověřený člen družstva. Její užívání je bezplatné. V sušárně nelze uskladňovat věci obyvatel domu. Každý, kdo sušárnu používá, je povinen v ní udržovat pořádek. Další prostor pro sušení prádla je na zahradě. Při opravách domu může být sušárna použita jako šatna řemeslníků. Po tuto dobu je pro sušení prádla uzavřena.

XIII. Technické prostory

1. Technickými prostory v době jsou: místnost, kde je umístěna domovní předávací stanice tepla, předsíň bývalé kotelny se šatnou pro uklízečku, bývalá kotelna, v níž jsou rozvody ÚT a TUV a výklenek pod schodištěm, v němž jsou hlavní uzávěry vody a plynu. Tyto místnosti nelze používat k uskladnění věcí obyvatel domu.
2. Za údržbu a opravy technických prostor zodpovídá družstvo.

XIV. Společná televizní anténa

1. Do každého bytu je vybudován samostatný svod antény z rozvodnice ve 4. poschodí.
2. Příjem TV signálu čtyř českých stanic (ČT 1 a 2, Nova a Prima) zabezpečuje družstvo dohodou s provozovatelem STA, nebo vlastní anténou. Pokud jde o rozvody, družstvo zodpovídá za rozvodnici ve 4. poschodí, přívod signálu do ní a za přívod TV signálu ke spojnici koaxiálního kabelu u vchodových dveří do bytu. Za kvalitu rozvodu uvnitř bytu si

zodpovídá každý člen sám a na vlastní náklady zajišťuje potřebnou výměnu koaxiálu či zásuvky. Výměna či úpravy rozvodu v bytě musí být provedeny odborně, aby nerušily signál v ostatních bytech.

XV. Závěrečná ustanovení

1. Ruší se znění provozních řádů schválených do data členské schůze uvedeného v následujícím odstavci.
2. Tento provozní řád byl schválen členskou schůzí družstva dne 27. listopadu 2002.