

BYTOVÉ DRUŽSTVO KORYCANSKÁ ULICE

**DOMOVNÍ ŘÁD
REKONSTRUKCE A STAVEBNÍ ÚPRAVY
PRONAJÍMÁNÍ BYTŮ
PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY
A DALŠÍ DOKUMENTY**

info@korycanska.cz, www.korycanska.cz

Registrujte se na webu bytového družstva

www.korycanska.cz

Po registraci budete dostávat aktuální informace přímo do Vašeho emailu.

KONTAKTY

Bytové družstvo Korycanská ulice
Korycanská 371/4, Praha 8 - 181 00
IČO: 26122341
Bankovní spojení: 150745243/0600

Telefonní kontakt: předseda bytového družstva - Ing. Petr Korčák, Korycanská 370/6 - 603 837 345
Emailový kontakt: info@korycanska.cz
Schránka BD poštovní: 372/2 (přístupná z exteriéru)
Schránka na vzkazy: 371/4 (prostřední vchod - vestibul)
Kancelář bytového družstva: 371/4 (prostřední vchod - 1. podzemní podlaží - kancelář BD + graphica)
Jednací místnost - členské schůze: 370/6 (1. podzemní podlaží - bývalá sušárna)

Domovní řád bytového družstva Korycanská ulice

Korycanská 2, 181 00 Praha 8

Bytové družstvo Korycanská ulice (dále jen BD)
vydává v souladu se Stanovami Bytového družstva
schválenými dne 19.1.2017

DOMOVNÍ ŘÁD

Článek 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemníky a podnájemníky je v této oblasti stanovena zákonem č.89/2012, občanským zákoníkem v platném a účinném znění, dalšími zákonnými předpisy a stanovami BD.

Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejímu poškození a znehodnocování, aby bylo předcházeno škodám na majetku, a aby byly zajištěny dobré vztahy mezi jednotlivými členy BD, jakož i dalšími osobami.

Článek 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu a společné prostory bytu.
3. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány.
4. Společnými prostory domu jsou části domu, určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, prostory specifikované v prohlášení vlastníka, rozvody tepla, hlavní rozvody teplé a studené vody (po bytový uzávěr), hlavní rozvody kanalizace (až po bytovou rozbočku), rozvody plynu (až po bytový uzávěr) a elektřiny (až po bytový jistič u měřiče el. energie) a dále ostatní rozvody sdělovacích medií a hromosvody.
5. Vlastníkem (bytu nebo nebytového prostoru) je Bytové družstvo, které je zapsáno jako majitel u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha.
6. Nájemcem bytu se rozumí člen BD.
7. Podnájemníkem se rozumí osoba nebo osoby, které nejsou členy BD a od BD nebo od nájemce bytu mají pronajatý byt nebo nebytový prostor, nikoli však společný prostor domu.

Článek 3

Základní ustanovení

1. Domovní řád je závazný pro všechny nájemce, podnájemníky a další osoby s nimi bydlící.
2. Domovní řád vydává představenstvo BD po schválení Domovního řádu členskou schůzí. Změny v něm je oprávněno provádět pouze představenstvo po schválení členskou schůzí.
3. Každý uživatel bytu je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům bytů výkon svých práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání bytu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
4. Uživatelé bytu jsou povinni po předchozím oznámení umožnit vstup do bytu či do nebytového prostoru za účelem provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel plynu, studené a teplé vody.

5. Nájemce bytu je povinen písemně požádat představenstvo BD o souhlas s provedením stavebních úprav v bytě ještě před jejich zahájením.
6. Stavební práce mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 8:00 do 18:00 a v sobotu od 9:00 do 15:00 hod.
7. Nájemce bytu je povinen vyvěsit oznámení o prováděných stavebních pracích s uvedením doby jejich trvání a zajistit průběžně úklid společných prostor akcí znečištěných.
8. Nájemce bytu nesmí bez souhlasu představenstva BD umísťovat na vnější konstrukci domu (např. lodžii, okna, fasádu, střechu) jakákoliv zařízení a předměty.
9. Nájemce bytu je povinen požádat představenstvo BD o souhlas se záměrem pronajmout byt další osobě. V žádosti uvede jméno a příjmení osob, jimž byt pronajímá, spojení na ně i na sebe (telefon, e-mailová adresa).
10. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která drží v bytě. Je povinen zajistit, aby ostatní uživatelé bytů nebyli zvířaty žádným způsobem obtěžováni. Není přípustné volné pobíhání zvířat po společných prostorech domu. Znečištění, které zvířata v domě způsobí, je majitel povinen okamžitě uklidit.

Článek 4

Dodržování klidu v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byty a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele bytů nad míru přiměřenou poměrům.
2. Dobou nočního klidu se rozumí doba mezi 22:00 až 07:00 hod. V tuto dobu jsou všichni uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V tuto dobu je zakázáno používat hudební nástroje, vysavače a jiná hlučná zařízení, hlučně se bavit a vykonávat činnost, působící nadměrný hluk. Televizní, rozhlasové a jiné audiopřístroje je nutno používat tak, aby jejich hluk nepronikal do okolních bytů a neobtěžoval sousedy. Je žádoucí omezit výrazně hluk rovněž v době od 20:00 do 22:00 hod.

Článek 5

Využívání společných částí domu

1. Všechny vstupní dveře do domu jsou opatřeny samozamykacími zámky. Uživatelé bytů mají povinnost nenechávat dveře bezdůvodně otevřené.
2. Každý uživatel bytu je oprávněn užívat veškeré společné prostory výlučně v souladu s jejich určením a udržovat v domě čistotu a pořádek.
3. Chodby a schodiště musí být za všech okolností udržovány v průchodném stavu tak, aby to odpovídalo požárně bezpečnostním předpisům.
4. Ve společných prostorech včetně kontejnerového stání je zakázáno skladovat jakékoliv předměty, zejména nebezpečné látky, jako např. naftu, benzin, výbušniny apod. Je zakázáno cokoli odkládat i vedle uzavřeného kontejnerového stání. Platí povinnost řádně kontejnerové stání po použití řádně uzamknout.
5. Ve společných prostorech je zakázáno kouřit, odhazovat nedopalky a odpadky a jinak tyto prostory znečišťovat.
6. Ve společných prostorech není dovoleno používat otevřený oheň, konzumovat alkohol a užívat jakékoliv omamné a psychotropní látky.
7. Není dovoleno větrání bytů do chodby a schodiště.
8. Je zakázáno odhazovat předměty z oken a lodžii a to včetně cigaretových nedopalků apod.
9. Uživatelé bytů jsou povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu apod.
10. Není dovoleno krmení holubů nikde v celém objektu.

Článek 6

Úklid společných prostor

1. Úklid společných prostor domu, chodníku a travnaté plochy v majetku BD zabezpečuje správce domu dle smlouvy uzavřené s představenstvem BD, přičemž přílohou této smlouvy je rozpis prací a jejich četnost.

V zimním období zajišťuje správce úklid sněhu na chodníku.

2. Pokud uživatel bytu znečistí společné prostory jinak než běžným užíváním, je povinen způsobené znečištění bezodkladně odstranit. Pokud tak neučiní, budou mu náklady za úklid naúčtovány.

Článek 7

Požární ochrana

1. Všichni uživatelé bytů jsou povinni dodržovat pravidla požární bezpečnosti a Požární řád.

2. V domě jsou instalovány hasicí přístroje.

3. V případě požáru je nutno okamžitě varovat všechny osoby v domě, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí a nezletilým, neprodleně zavolat hasiče prostřednictvím linky 150 a zahájit hašení požáru.

Článek 8

Postup při porušení domovního řádu

1. Dohledem na dodržování Domovního řádu je pověřeno představenstvo. Pokud dojde k porušení povinností stanovených v čl. 3 až 7 Domovního řádu, představenstvo osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila, jedná-li se o podnájemníka, pak i nájemce bytu a vyzve tuto osobu (či osoby) k odstranění tohoto stavu.

2. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě určené představenstvem, představenstvo rozhodne, zda bude splnění povinností vymáháno soudní či jinou cestou. Došlo-li k zvlášť závažnému nebo opakovanému porušení Domovního řádu, rozhodne o dalším postupu členská schůze.

3. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto domovním řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o podnájemníka, členy jeho společné domácnosti nebo návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu nájemce bytu.

Článek 9

Závěrečné ustanovení

1. Tento Domovní řád je závazný pro všechny nájemce bytů a pro všechny uživatele bytů a osoby v domě se zdržující.

2. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající ze Stanov Bytového družstva Korycanská ulice a dalších právních předpisů.

3. Domovní řád musí být vyvěšen na domovních nástěnkách ve vchodech č.p. 370, 371 a 370. Za tuto povinnost odpovídá představenstvo BD.

4. Tento Domovní řád byl schválen členskou schůzí dne 14. 6. 2017.

5. Tento Domovní řád je platný a účinný ode dne 15. 6. 2017.

PRONAJÍMÁNÍ BYTU

Dle stanov bytového družstva Korycanská ul., schválených členskou schůzí je bytový fond ve vlastnictví bytového družstva. Majetková účast člena v bytovém družstvu je členský vklad a členský podíl. Každý člen i nečlen má byt pronajat na základě nájemní smlouvy.

Bytové družstvo zajišťuje provoz, správu, údržbu a opravy bytového i nebytového fondu. Všichni členové družstva chystající se bytovou jednotku dále pronajímat jsou povinni:

Písemně požádat představenstvo o souhlas se záměrem pronajmout byt další osobě.

Pronajímatel přitom musí zodpovídat za to, že podnájemník skýtá záruku řádného užívání bytu a bude dodržovat zásady občanského soužití.

Povolení k pronájmu bytu se vztahuje a je platné vždy na jméno konkrétního podnájemníka.

Nebude-li člen bytového družstva respektovat výše uvedené pokyny, bude představenstvo na základě svého rozhodnutí na schůzi představenstva ze dne 30.5.2011 postupovat se vši důsledností. Především pak bude požadovat, aby členská schůze prohlásila toto jednání za „hrubé“ porušení stanov. Opakované (například již druhé) „hrubé“ porušení stanov může vést až k možnosti vyloučení člena z bytového družstva.

Představenstvo bytového družstva dne 30.5.2011

26. listopadu 2012 (interní směrnice představenstva BD)

Pravidla udělování souhlasu s pronajímáním družstevních bytů v Bytovém družstvu Korycanská ulice platné od 1.12.2012

Terminologie:

Vlastník bytu – Bytové družstvo Korycanská ulice (dále BD)

Nájemník – člen bytového družstva s platnou nájemní smlouvou, klasický nájemník

Podnájemník – osoba, které nájemník byt pronajímá se souhlasem BD

1) Souhlas bytového družstva s pronajímáním bytové jednotky musí být uveden na smlouvě mezi „nájemníkem“ a „podnájemníkem“. Smlouva tedy je platná pouze s tímto souhlasem. Souhlas s pronajímáním platí pouze na konkrétní osoby uvedené v této smlouvě. (Uvedeny musí být všechny osoby).

2) Smlouva mezi „nájemníkem“ a „podnájemníkem“ musí obsahovat klauzuli o 3měsíční výpovědní lhůtě bez udání důvodů.

3) Udělení souhlasu je podmíněno složením vratné kaucy ve výši 5.000 Kč. Kauce musí být složena u účetní firmy BD před udělením povolení. Tato kauce bude vrácena po ukončení smlouvy mezi nájemníkem a podnájemníkem.

4) K zadržení či nevrácení kaucy může BD přistoupit pokud:

a. Vznikne stěhováním či jinou činností nájemníka a podnájemníka škoda na majetku družstva.

b. Pokud budou opakovaně v průběhu smlouvy závažně porušována pravidla občanského a sousedského soužití. BD v takovém případě musí doporučeným dopisem na takovéto prohřešky (minimálně 2x) „nájemníka“ upozornit.

REKONSTRUKCE a STAVEBNÍ ÚPRAVY BYTU

Dle stanov bytového družstva Korycanská ul., schválených členskou schůzí je bytový fond ve vlastnictví bytového družstva. Majetková účast člena v bytovém družstvu je členský vklad a členský podíl. Každý člen i nečlen má být pronajat na základě nájemní smlouvy.

Bytové družstvo zajišťuje provoz, správu, údržbu a opravy bytového i nebytového fondu. Všichni nájemci bytů, ať již se jedná o členy nebo nečleny družstva, jsou povinni:

Písemně oznámit představenstvu provádění stavebních úprav v bytě – před jejich zahájením.

Představenstvo družstva, případně osoba pověřená
(stavební dozor BD - Josef Černý, www.stavbyadozory.cz, 602 329 969, info@stavbyadozory.cz)
bude požadovat dokumentaci či revize nutné k provádění daných úprav.

Jedná se především o následující úpravy:

A) U stavebních úprav, které nemění dispozici bytu (rozměry místností a zásah do nosných panelů)

- 1) zásah do stavebních prvků bytu
 - a. budeme požadovat doklad o likvidaci odpadu
- 2) zásah do elektroinstalací
 - a. budeme požadovat revizní správu
- 3) zásah do rozvodů vody a kanalizace
 - a. budeme požadovat tlakovou zkoušku a doklad o zkoušce těsnosti kanalizace
- 4) zásah do podlahové konstrukce – zajistit uložení kročejové izolace a dilataci od stěn
- 5) průběžný úklid společných prostor

B) Při stavebních úpravách, které mění půdorys bytu a nebo zasahují do nosné části panelů je nutné předložit projektovou dokumentaci a stavební povolení

Nebude-li nájemník respektovat výše uvedené pokyny, bude představenstvo na základě svého rozhodnutí na schůzi představenstva ze dne 30.5.2011 postupovat se vší důsledností. Především pak bude požadovat, aby členská schůze prohlásila toto jednání za „hrubé“ porušení stanov. Opakované (například již druhé) „hrubé“ porušení stanov může vést až k možnosti vyloučení člena z bytového družstva.

Představenstvo bytového družstva dne 30.5.2011

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: Korycanská 370/6, 371/4 a 372/2

PSČ, místo: 181 00 Praha 8 - čimice

Typ budovy: Bytový dům

Plocha obálky budovy: 4 772,4 m²

Objemový faktor tvaru A/V: 0,31 m²/m³

Energeticky vztažná plocha: 5 088,5 m²

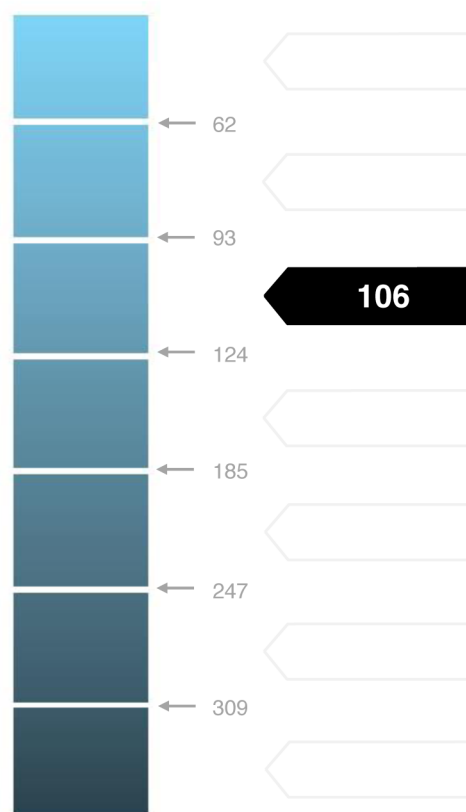
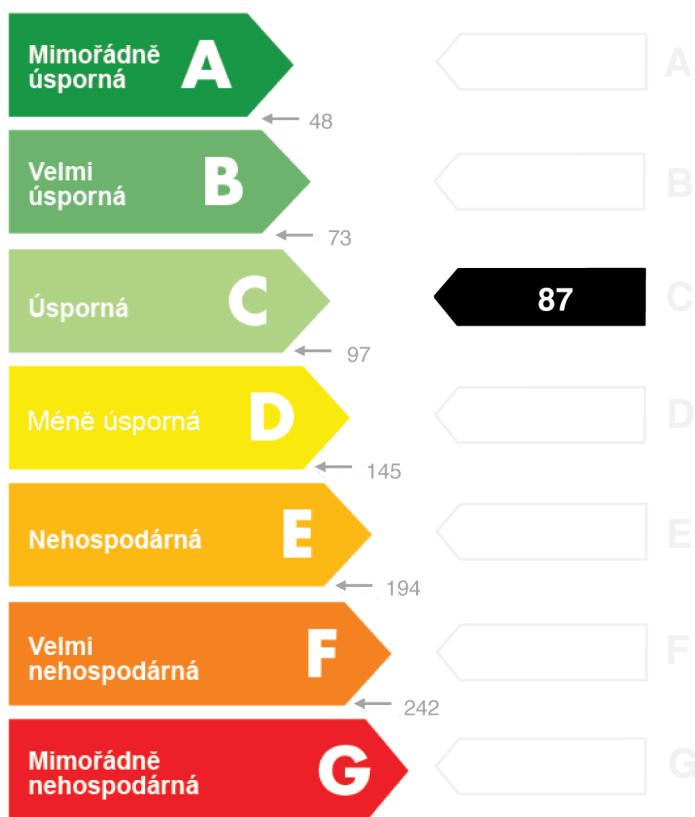


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

440,258

540,160

DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

Opatření pro	Stanovena
Vnější stěny:	☐
Okna a dveře:	☐
Střechu:	☐
Podlahu:	☐
Vytápění:	☐
Chlazení/klimatizaci:	☐
Větrání:	☐
Přípravu teplé vody:	☐
Osvětlení:	☐
Jiné: -	☐

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejích dopadu na energetickou náročnost je znázorněno šipkou

Doporučení

PODÍL ENERGOONOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok



Elektrina ze sítě: 50,0	Dálkové teplo: 390,3
---	---
---	---
---	---
---	---
---	---

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{em} W/(m²·K)	Dílčí dodané energie			Měrné hodnoty	kWh/(m²·rok)	
Mimořádně úsporná							
A							
B							
C		51				26	
D	0,59						10
E							
F							
G							
Mimořádně ne hospodárná							
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok		258,65	-	-	-	131,65	49,95

Zpracovatel: Ing. František Duda
Kontakt: frantisek.duda@energysim.cz
 www.energysim.cz, www.objednavkaprukazu.cz

Osvědčení č.: 1145
Vyhotoveno dne: 8.12.2014
Podpis:

info@korycanska.cz, www.korycanska.cz