

Bytové družstvo DONADO

IČO: 270 81 630

se sídlem Praha 11, V Průčelí 1653/8, PSČ 149 00

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 5971
(dále jen „**družstvo**“)

Podmínky pro provádění úprav a udělování souhlasu pronajímatele s úpravami prováděnými nájemci v družstevních bytech v bytovém domě ve vlastnictví Bytového družstva DONADO (dále jen „**Podmínky**“)

I. Obecná ustanovení o provádění úprav

1. Jakékoli stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny (dále jen „**úpravy**“) v družstevním bytě v bytovém domě ve vlastnictví družstva jsou členové družstva (nájemci) oprávněni provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu družstva coby vlastníka a pronajímatele, a to na vlastní náklady a nebezpečí.
2. Žadatel o souhlas s provedením úprav (dále jen „**žadatel**“ nebo „**nájemce**“) v dostatečném předstihu před plánovaným zahájením jejich provádění předloží družstvu písemně popis a nákres navrhovaných úprav, případně statický posudek a projektovou dokumentaci (PD) úprav v družstevním bytě, jehož je žadatel nájemcem (dále jen „**byt**“).
3. O žádosti s provedením úprav rozhoduje představenstvo družstva. Schvalovací proces vyžaduje zpravidla 20 dnů ode dne osobního podání úplné písemné žádosti žadatelem na schůzi představenstva, přičemž v individuálních případech může projednání žádosti vyžadovat delší dobu. V případě nevyjádření se představenstva ve výše uvedené době neplatí domněnka souhlasu družstva s úpravami. Souhlas či nesouhlas družstva s úpravami musí být dán písemně.
4. Družstvo nemá povinnost s provedením požadovaných úprav dle těchto Podmínek vyslovit souhlas.
5. Žadatel odpovídá za soulad navrhovaných úprav s platnými právními předpisy, a to zejména stavebním zákonem. Úpravy v bytě spočívající ve výměnách podlahových krytin, obkladů stěn, vnitřních elektroinstalačních, kanalizačních a vodovodních rozvodů (tzv. udržovací práce), dále přestavby kuchyní, koupelen atd. zpravidla nevyžadují ani ohlášení, ani stavební povolení, pokud se při těchto úpravách nezasahuje do nosných konstrukcí bytu, nemění se vnější vzhled objektu a nemění se účel užívání bytu. Při stavebních úpravách nutno dodržet právní předpisy o technických požadavcích na stavby. Bez ohledu na požadavky plynoucí z platných stavebních a dalších předpisů veškeré úpravy vyžadují písemný souhlas družstva. Bez tohoto souhlasu nelze úpravy v dotčeném bytě provádět.
6. Žadatel je povinen v žádosti uvést předpokládaný termín zahájení a ukončení provádění úprav.

7. Nájemce odpovídá za řádnou realizaci úprav k tomu oprávněnou kvalifikovanou osobou. Tím není dotčeno provádění úprav odsouhlasených družstvem svépomocí na vlastní nebezpečí a odpovědnost nájemce v případech, kde to umožňují platné právní předpisy.
8. Za škodu způsobenou úpravami nebo v souvislosti s jejich prováděním, jakož i za soulad úprav s obecně závaznými právními předpisy odpovídá nájemce. Nájemce zejména odpovídá za veškeré škody vzniklé jeho působením nebo působením jím najatých třetích osob na majetku družstva nebo třetích osob v plném rozsahu. Nájemce je povinen takové škody nahradit v plném rozsahu bez jakékoliv spoluúčasti družstva či poškozené třetí osoby.
9. Nájemce bere na vědomí, že ve vlastním zájmu by si měl sjednat pojištění odpovědnosti za škody způsobenou v souvislosti s úpravami družstvu či jiným osobám v bytovém domě. Zejména pro případ rozsáhlejších stavebních úprav si družstvo vyhrazuje právo požadovat od žadatele předložení dokladu o existenci takového pojištění žadatele, resp. jím pověřeného zhotovitele, a to před udělením souhlasu dle těchto Podmínek.
10. V případě úprav, s nimiž družstvo nevyslovilo souhlas, bude družstvo postupovat vůči nájemci dle platných právních předpisů a dle stanov družstva; to platí i v případě úprav provedených v rozporu s podmínkami uděleného souhlasu (např. v případě úprav provedených ve větším rozsahu či jinak, než bylo odsouhlaseno). Obdobně se bude postupovat i v případě úprav, které vyžadují ohlášení nebo stavební povolení ze strany příslušného stavebního úřadu, pokud by je nájemce prováděl bez takového ohlášení či stavebního povolení.
11. Úpravy provádí žadatel na svůj náklad, a to bez jakékoli finanční účasti družstva. Nájemce nemá právo na jakoukoli náhradu ani jinou kompenzaci za zhodnocení bytu, k níž by došlo provedenou úpravou, a to ani v případě skončení nájmu; zákonná ustanovení o vypořádacím podílu člena bytového družstva tím nejsou dotčena.
12. Ustanovení obecně závazných právních předpisů upravující povinnosti nájemce v souvislosti s nájmem bytu nejsou těmito Podmínkami dotčena.

II. Základní zásady pro provádění úprav

13. Nájemce nesmí prováděním úprav nepřiměřeně rušit ani omezovat ostatní nájemce a uživatele v bytovém domě hlukem, prachem, pachem, znemožněním přístupu do společných prostor apod.
14. Hlučné práce (zejména vrtání a sekání) nesmí probíhat před 8 hodinou ranní a po 18 hodině večerní a ve dnech pracovního volna, klidu ani o státních svátcích. Rozsáhlejší stavební práce způsobující hluk, a to zejména v případě, že by měly trvat déle než dva dny, je nájemce povinen předem písemně oznámit družstvu a rovněž na vývěsce družstva. Nájemce v oznámení uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení těchto Podmínek a domovního řádu při provádění prací. Nájemce je vždy povinen zajistit, aby se veškeré hlučné práce soustředily do co nejkratšího časového úseku.
15. Při provádění stavebních úprav nesmí nájemce bez předchozího písemného svolení představenstva používat společné prostory bytového domu, a to zejména za účelem

ukládání materiálu, suti či zařízení, ani používat energie společných prostor (zejména vodu, elektřinu).

16. Nájemce při manipulaci se stavebním materiálem nebo suti ve společných prostorách zajistí průběžný každodenní úklid těchto prostor (vždy do 18 hodin daného dne). Při používání výtahu pro dopravu materiálu bude žadatel dodržovat předepsanou nosnost výtahu a provede vždy okamžitý úklid výtahové kabiny. V případě neprovedení úklidu nebo nedostatečného úklidu družstvo vůči nájemci uplatní právo na náhradu tím způsobené škody, tj. vyúčtuje nájemci náklady způsobené porušením uvedené povinnosti.
17. Nájemce je povinen zajistit odvoz a likvidaci vybouraného materiálu a odpadu ze stavební činnosti a jiného nepotřebného materiálu nebo zařízení výhradně na své náklady. Žadatel se zavazuje, že nepoužije pro ukládání materiálu a suti společné kontejnery bytového domu na komunální (směsný) odpad. V případě porušení tohoto zákazu se žadatel zavazuje zaplatit družstvu smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každé jednotlivé porušení; právo družstva na náhradu škody přesahující smluvní pokutu tím není dotčeno.
18. V případě potřeby umístění kontejneru na odpad před bytovým domem je nájemce povinen zajistit zábor veřejného prostranství. Toto prostranství a jeho okolí musí nájemce udržovat v čistotě a po ukončení záboru uvést do původního stavu.
19. O ukončení provádění úprav je žadatel povinen informovat představenstvo družstva. Po dokončení prací je nájemce dále povinen umožnit členům představenstva, resp. představenstvem pověřené osobě prohlídku konečného stavu bytu, předloží jim písemné protokoly o provedených tlakových zkouškách (voda, kanalizace, topení), o zaplombování vodoměrů SV a TUV, a předá jim revizní zprávy elektroinstalace a plynu provedené odborně způsobilými osobami, případně další dokumenty ve smyslu těchto Podmínek.
20. V případě stavebních úprav vyžadujících ohlášení či povolení předloží žadatel stavebním úřadem vydaný souhlas s provedením takové rekonstrukce a po ukončení předloží protokol o povolení užívání stavby (kolaudační souhlas potvrzený příslušným stavebním úřadem).

III. Zvláštní ustanovení o provádění některých druhů úprav v bytě

21. Nájemce nesmí bez kladného statického posudku úpravami zasahovat do nosných prvků domu, narušovat statiku domu, nesmí zasahovat do společných rozvodů v domě, tj. plyn, elektřina, kanalizace, rozvody SV a TUV, rozvody ústředního vytápění, společné slaboproudé rozvody, rozvody společné televizní antény, nesmí snižovat (odstranit) či navyšovat tělesa ústředního topení v jednotlivých místnostech. Nájemce nesmí bez předchozího souhlasu družstva bourat či jinak upravovat nosné či nenosné zdi v bytě. Úpravami nesmí být narušen charakter bytu, který je určen výhradně k bydlení. Není dovoleno bez písemného souhlasu družstva zasahovat do konstrukce oken a lodžie. Požadavky plynoucí z platných právních předpisů (zejména stavebních) tím nejsou dotčeny.
22. Při provádění úprav není nájemce oprávněn zasahovat do systému centrálního odsávání.
23. Při rekonstrukci bytového jádra je nájemce zejména povinen zachovat stávající umístění kuchyně, koupelny a WC.

24. Nájemce je povinen zachovat dostatečný přístup k instalačním šachtám, montážní otvor do instalační šachty musí být v dostatečných rozměrech (min. 60x60 cm) navíc s možností jeho úplného odstranění tak, aby bylo možné v budoucnu provádět veškeré udržovací práce nebo celkovou výměnu technických zařízení, uzávěrů SV, TUV a plynu a měřicích přístrojů a veškerých rozvodů SV, TUV, kanalizace, plynu, umístěných v této šachtě.
25. Při rekonstrukci podlah je nájemce povinen provést kročejové (zvukové) izolace, týká se zejména dlažeb a plovoucích podlah (tlumící podklad) v jednotlivých pokojích či předsíních. V koupelně a WC je nájemce povinen provést na podlaze hydroizolaci.
26. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu družstva měnit vstupní dveře do bytu. V případě jejich výměny se musí jednat o certifikované požární dveře se zvukovým útlumem minimálně RW 32 dB.
27. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu družstva úpravami zasahovat do topení, provádět instalaci soukromé antény na vnější plášť, zábradlí či střechu domu.
28. Zrušení přívodu plynu do bytu (ukončení odběru plynu a odebrání plynoměru dodavatelem plynu), jakož i změna el. příkonu do bytu podléhá předchozí ohlašovací povinnosti stavebníka pronajímateli. Náklady na zvýšení el. příkonu, resp. na opětovnou instalaci plynoměru, jakož i veškeré náklady s tím souvisejícím nese nájemce.
29. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu družstva instalovat a provozovat v bytě klimatizaci s venkovní jednotkou. Udělení souhlasu družstva s takovou úpravou a provozem klimatizace s venkovní jednotkou vyžaduje zejména splnění následujících základních podmínek:
 - a) Venkovní jednotka může být umístěna pouze do prostoru lodžie bytu, a to způsobem, který nemění vzhled bytového domu. Její umístění jinde na plášť bytového domu je zakázáno.
 - b) Uváděná hluchnost instalované klimatizace bude u venkovní jednotky maximálně 50 dB.
 - c) Žadatel zároveň musí dodržet ostatní podmínky souhlasu družstva s úpravami, zejména týkající se případných zásahů do nosných prvků bytového domu a zásahů do elektrických rozvodů.
 - d) Součástí žádosti musí být technická dokumentace zařízení, jakož i informace o technickém řešení instalace, a to zejména co se týče umístění a upevnění venkovní jednotky, jejího elektrického napájení z bytu a odvodu kondenzátu z venkovní jednotky. Odvod kondenzátu nesmí být veden po fasádě bytového domu ani jiným způsobem, který by mohl vést k poškození bytového domu.
 - e) Instalace klimatizačního zařízení musí být provedena odborným způsobem tak, aby zůstaly zachovány tepelněizolační vlastnosti obvodové konstrukce bytového domu a nehrozilo zatékání do fasády;
 - f) Po dokončení instalace je žadatel povinen předat představenstvu produktový list instalované klimatizace a fotodokumentaci provedení instalace (konkrétně napojení na elektřinu, způsob propojení vnitřní a venkovní jednotky a zateplení prostupu skrz zateplení domu, venkovní jednotku, vnitřní jednotku), jakož i protokol o odborné montáži zařízení a revizích instalovaného zařízení a doložit soulad instalace s předpisy

o požární bezpečnosti a dalšími bezpečností předpisy (např. v souvislosti s napájením a uzemněním zařízení).

- g) Nájemce odpovídá za to, že při provozu klimatizace bude zejména zajištěno dodržení platných hlukových limitů (srov. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů), tzn. že maximální hlučnost klimatizace v denní dobu bude 50 dB a v noční dobu 40 dB.
- h) Žadatel je povinen zajišťovat pravidelné odborné kontroly provozu zařízení, resp. pravidelné revize a doklady o nich na vyzvání předložit družstvu.
- i) Nájemce odpovídá za škodu způsobenou družstvu nebo třetím osobám v souvislosti s instalací či s provozem klimatizačního zařízení. Nájemce společně s žádostí doloží družstvu existenci svého pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem klimatizačního zařízení (zejména v případě požáru), a to s pojistnou částkou ve výši minimálně 10.000.000,- Kč; trvání tohoto pojištění je nájemce povinen družstvu dokládat po celou dobu provozu zařízení, a to alespoň jednou ročně, anebo kdykoli na vyzvání.
- j) Žadatel bere na vědomí, že pokud to bude nezbytné za účelem provedení oprav, úprav či údržby bytového domu, bude povinen na základě písemné výzvy družstva zařízení na vlastní náklady demontovat, jinak družstvu nahradí škodu tím způsobenou.
- k) Dojde-li k trvalému ukončení užívání klimatizačního zařízení (např. s ohledem na ukončení jeho životnosti), aniž by došlo k jeho nahrazení zařízením novým, žadatel je povinen zařízení na vlastní náklady odstranit a uvést plášť a další dotčené součásti bytového domu do předešlého stavu. Instalace nového klimatizačního zařízení je možná pouze se souhlasem družstva ve smyslu těchto Podmínek.

Při nedodržení některé z těchto podmínek, zejména překročení max. hlučnosti prokázané kontrolním měřením, má družstvo právo, v případě že žadatel/uživatel neuvede vše do představenstvem stanoveného termínu do souladu s těmito Podmínkami, souhlas s instalací a provozem klimatizace odvolat. V takovém případě je žadatel povinen klimatizaci na vlastní náklady odstranit a uvést plášť a další součásti bytového domu do předešlého stavu, a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy družstva.

IV. Jistota a další podmínky udělení souhlasu s úpravami

- 30. Souhlas družstva s provedením úprav v bytě nenabude účinnosti dříve, než žadatel poskytne družstvu peněžitou jistotu ve výši 5.000 Kč, že splní povinnosti vyplývající z těchto Podmínek, a to zejména co se týče zajištění úklidu společných prostor, úhrady smluvní pokuty či povinnosti nahradit družstvu škodu způsobenou prováděním úprav nebo v souvislosti s nimi. Jistota, resp. její nevyčerpaný zůstatek bude nájemci vrácena po provedení úprav.
- 31. Předpokladem vydání souhlasu družstva s provedením úprav v bytě je řádné plnění povinností člena družstva a nájemní smlouvy, a to řádné hrazení nájemného a záloh na plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby (tj. bezdlužnost).

32. Součástí žádosti nájemce o souhlas družstva s provedením úprav v bytě je prohlášení nájemce o tom, že se seznámil s ustanoveními těchto Podmínek a zavazuje se je dodržovat, a to dle vzoru, který tvoří Přílohu č. 1 těchto Podmínek.

V Praze dne 8.10.2024

Bytové družstvo DONADO:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jechová'.

Ing. Petra Jechová
předseda představenstva

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fuksa'.

Miroslav Fuksa
místopředseda představenstva

Příloha č. 1 Podmínek pro provádění úprav a udělování souhlasu družstva s úpravami prováděnými nájemci v družstevních bytech v bytovém domě ve vlastnictví Bytového družstva DONADO – Prohlášení nájemce

Pronajímatel: Bytové družstvo DONADO
IČO: 270 81 630
se sídlem Praha 11, V Průčelí 1653/8, PSČ 149 00
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl Dr, vložka 5971

Člen bytového družstva – nájemce (žadatel):

Jméno a příjmení: _____
Datum narození: _____
Bydliště: _____
Družstevní byt: _____

Prohlášení nájemce (žadatele)

Prohlašuji, že jsem se seznámil s Podmínkami pro provádění úprav a udělování souhlasu pronajímatele s úpravami prováděnými nájemci v družstevních bytech v bytovém domě ve vlastnictví Bytového družstva DONADO ze dne 8.10.2024 (dále jen „**Podmínky**“), bez výhrad s nimi souhlasím a zavazuji se je dodržovat, přičemž současně zajistím i jejich dodržování ze strany třetích osob provádějících na můj účet úpravy v dotčeném družstevním bytě tak, jako bych je prováděl sám. Výslovně souhlasím s ustanovením o smluvní pokutě. Beru na vědomí, že ani v případě poskytnutí souhlasu pronajímatele s úpravou družstevního bytu nemám právo na jakoukoli náhradu či jinou kompenzaci za zhodnocení bytu, k níž by provedenou úpravou došlo, a to ani v případě skončení nájmu.

V Praze dne _____

podpis nájemce (žadatele)