

O B Z O R

stavební bytové družstvo, Družstevní 787, SLAVIČÍN, PSČ: 763 21
Tel.: 577 341 875, 577 341 578, FAX: 577 341 833, E-mail: info@obzor-sbd.cz

ORGANIZAČNÍ SMĚRNICE DRUŽSTVA č. 20/2011

Název: Provádění oprav, udržovacích prací, stavebních úprav a změn staveb nebo jejich částí ve vlastnictví a správě SBD Obzor Slavičín

Obsah směrnice:

- I. Úvodní ustanovení
- II. Definice základních pojmů
- III. Postup při povolování stavebních úprav bytů
- IV. Pravidla pro provádění stavebních úprav bytů
- V. Sankce za nepovolené stavební úpravy v bytech
- VI. Pravidla pro provádění oprav bytů
- VII. Postup při povolování a provádění oprav a stavebních úprav společných prostor bytových domů
- VIII. Závěrečná ustanovení

Přílohy: č.1 – Žádost o vydání souhlasu se stavební úpravou bytu.

č.2 – Žádost o opravu a stavební úpravu společných prostor bytového domu

č.3 - Záznam o seznámení s OS č.20/2011 (pro zaměstnance družstva)

I. Úvodní ustanovení

1. Směrnice určuje závazná pravidla při povolování a provádění oprav, udržovacích prací, stavebních úprav a změn staveb bytů a společných prostor bytových domů ve vlastnictví, spoluvlastnictví a správě SBD OBZOR Slavičín.
2. Podle stanov družstva nesmí člen – nájemce družstevního bytu provádět stavební úpravy ani jinou změnu v účelu užívání bytu bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno stanovit finanční sankce vůči nájemci a požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil a byt uvedl do původního stavu, bude-li to pro bezpečnost budovy nezbytné. Nájemce je povinen rozhodnutí družstva respektovat. Jinak se vystavuje riziku postihu podle čl. 23 a 50 stanov družstva a riziku úhrady nákladů spojených s uvedením bytu do původního stavu provedeném družstvem.
Součástí směrnice jsou proto i sankce za provedení nepovolených stavebních úprav v bytech.
3. Tato směrnice neřeší vztahy ve společenství vlastníků jednotek /SVJ/ s právní subjektivitou (Tuto problematiku řeší zákon o vlastnictví bytů č.72/1994 Sb. v platném znění, stanov SVJ a smlouva o správě), ani nevymezuje povinnosti jednotlivých organizačních úseků družstva při povolování a provádění oprav, udržovacích prací, stavebních úprav a změn staveb bytů a společných prostor bytových domů ve vlastnictví, spoluvlastnictví a správě SBD OBZOR Slavičín (Tuto problematiku řeší Metodický pokyn družstva č.2).

4. Stavební zákon 183/2006 vymezuje v §103 a §104 přesně stavební činnosti, které buď nespádají pod žádný režim povolení, nebo spadají pod ohlašovací povinnost či pod režim stavebního povolení.
5. Směrnice je určena pro všechny zaměstnance družstva, nájemce a vlastníky, kterým správu bytového fondu provádí smluvně SBD Obzor Slavičín. Pro možnost seznámení se se směrnicí je tato umístěna na webových stránkách družstva.

II. Definice základních pojmů

1. **Stavební úprava** – je taková změna dokončené stavby (její části), při níž se zachovává vnější půdorysné a výškové ohraničení stavby. Jedná se zejména o výměnu bytových jader a oken, stavební úpravy nosných konstrukcí domu (stěn, pilířů, průvlaků, stropů), stavební úpravy nenosných částí stavby (posunutí, vybourání příčky, nebo pouze otvoru v ní, úpravy zdravotnické, vzduchotechniky, elektroinstalace, plynofikace apod.), úpravy vstupů do domů, balkónů (lodžii), podlah bytů apod.
2. **Změna v účelu užívání** – jedná se o změnu ve způsobu užívání stavby (její části) oproti účelu určeném v kolaudačním rozhodnutí. Zde patří např. změna bytu na nebytový prostor, změna velikosti bytu (přičleněním nebo oddělením pokoje) apod.
3. **Udržovací práce** – oprava stavby nebo jejích jednotlivých částí za účelem dosažení dobrého stavebního stavu, zabránění nebezpečí a vzniku hygienických závad, zhodnocení a zlepšení vzhledu a tím prodloužení její užitelnosti.
4. **Stavebník**, rozumí se tím též investor – osoba, jejímž cílem je uskutečnění stavebních prací (nájemce, vlastník).
5. **Jednotka** – je jí byt nebo nebytový prostor jako část domu vymezené prohlášením vlastníka budovy vloženým do katastru nemovitostí.
6. **Společné části domu** jsou části vymezené prohlášením vlastníka budovy pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla, výměníky tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu a elektřiny, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.
7. **Nájemce** družstevního bytu, nebytového prostoru (dále jen nájemce) – osoba (člen), jíž přenechal vlastník (družstvo) do užívání uvedenou jednotku na základě nájemní smlouvy.
8. **Vlastník** – osoba zapsaná v katastru nemovitostí oprávněná držet, užívat jednotku a nakládat s ní včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu v souladu se smlouvou o správě bytové jednotky.

III. Postup při povolování stavebních úprav bytů

1. Před realizací stavebních úprav bytů je povinen člen-nájemce nebo vlastník předložit představenstvu družstva **písemnou žádost** o povolení stavebních úprav /viz. Příloha č.1/. Představenstvo družstva žádost projedná na nejbližším zasedání a vydá k žádosti písemné stanovisko. Žádost musí obsahovat zejména:
 - jméno a příjmení žadatele
 - adresu a označení bytu v němž bude úprava prováděna
 - popis zamýšlených stavebních úprav (např. položení plovoucích podlah, výměna oken, rekonstrukce bytového jádra, zasklení lodžie atd., včetně uvedených materiálů)
 - náčrt stavebních úprav se zvýrazněním:
 - žlutě - bourací práce
 - červeně – nově postavené nebo přesunuté konstrukce

- sdělení, že práce budou prováděny svépomocí nebo dodavatelsky
 - v případě svépomocí uvést kvalifikovanou odpovědnou osobu (autorizaci) provádějící dohled nad provedením stavebních prací
 - v případě dodavatelsky prováděných prací uvést jméno nebo název a adresu dodavatele
 - prohlášení, že úpravy provádí nájemce na vlastní náklady a nevzniká mu nárok na úhradu vynaložených nákladů ze strany družstva
 - vyjádření samosprávy (zástupce domu)
 - datum a podpis
2. Jako přílohu k žádosti doloží žadatel:
 - **projektovou dokumentaci** v případě náročnějších úprav vyžadujících ohlášení stavebnímu úřadu nebo stavební povolení
 - **posouzení statika** v případě zásahu do nosných konstrukcí (přesuny přiček, bourání otvorů apod.)
 3. Stavební úpravy, které podléhají ohlášení, nebo stavebnímu povolení dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb, žadatel ohlásí nebo podá žádost o stavební povolení místně příslušnému stavebnímu úřadu.
 4. Současně s předložením žádosti stavebník zaplatí **poplatek** dle sazebníku SBD Obzor Slavičín, jehož výši na příslušné kalendářní období schvaluje shromáždění delegátů družstva. Jeho aktuální výši lze zjistit na webových stránkách družstva nebo přímo na správě družstva .
 5. Při podání žádosti o schválení stavební úpravy až po jejím zahájení nebo dokončení z podnětu stavebníka nebo na základě zjištění a podnětu družstva , to je v případě, kdy stavebník porušil svoji povinnost, viz. bod I.2. této směrnice, uhradí stavebník poplatek zvýšený o sankci dle bodu V. této směrnice.

IV. Pravidla pro provádění stavebních úprav bytů

1. Stavebními úpravami nesmí být narušen charakter bytu, který je určen výhradně k bydlení. .
2. Při zásahu do rozvodů elektro nebo plyn, předloží stavebník po ukončení prací zprávu o provedené revizi těchto rozvodů na správu družstva.
3. Stavebník nesmí měnit zapojení centrálního odsávání. Případné náklady s odstraněním následků změny zapojení jdou k jeho tíži.
4. Při zásahu do vodovodního potrubí, při kterém je třeba odpojit vodoměry zajistí stavebník bezprostředně po ukončení prací u správy družstva opětovné zaplombování a kontrolu správnosti instalace vodoměrů.
5. Při výměnách otopných těles zajistí stavebník u správy družstva montáž rozdělovače topných nákladů na nové otopné těleso před jeho spuštěním.
Při výměně otopného tělesa jiného tepelného výkonu, při přemístění otopného tělesa na jiné místo v místnosti nebo při instalaci dalšího otopného tělesa musí žádost o povolení stavební úpravy obsahovat projekt, který dokladuje, že zásah do topného systému nebude mít negativní dopady na jiné nájemníky.
6. Zásah do vodovodního potrubí a výměny otopných těles mohou provádět jen odborně způsobilé osoby pro vodo-topo práce.
7. Stavebník nesmí prováděním stavebních úprav nepřiměřeně rušit ani omezovat ostatní spolubydlící hlukem, prachem, pachem, znemožněním přístupu do společných prostor a podobně.

8. K provedení stavebních úprav nesmí být použity energie společných prostor (voda, elektřina) nestanoví-li samospráva nebo SBD jinak.

9. Rekonstrukce bytových jader

- Rekonstrukce bytového jádra **v původních rozměrech a dispozici** nepodléhá ohlášení příslušnému stavebnímu úřadu ani stavebnímu povolení.
Náhrada umakartového jádra lehkými příčkami nevyžaduje statické posouzení.
- Rekonstrukce bytového jádra **v odlišných rozměrech oproti původnímu stavu** podléhá dle stavebního zákona ohlášení příslušnému stavebnímu úřadu. K ohlášení je nutno přiložit projektovou dokumentaci ověřenou autorizovaným projektantem.
- Rekonstrukce bytového jádra **v odlišných rozměrech oproti původnímu stavu a zasahující do nosných konstrukcí** (rozšíření či bourání otvorů ve stěnách) podléhá dle stavebního zákona stavebnímu povolení. Ke stavebnímu povolení je nutno přiložit projektovou dokumentaci, včetně statického posouzení, ověřenou autorizovaným projektantem.

Při rekonstrukci bytových jader je nutné zachovat dostatečný otvor do instalační šachty pro instalaci a výměnu měřidel a hl. uzávěrů vody. Rekonstrukce jádra musí být řešena tak, aby byla možná výměna stupaček (např. dostatečné otvory u podlahy a u stropu).

8. Výměna oken

Tato stavební úprava není změnou stavby či změnou vzhledu nedojde-li ke změně členění a barevnosti oken a ve vztahu ke stavebnímu zákonu nepodléhá ohlášení ani stavebnímu povolení.

Při výměně oken za okna jiného vzhledu (barva, rozměry, členění oken) vyžaduje výměna oken ohlášení stavebnímu úřadu.

Zvětšení oken je považováno za stavební úpravy, které vyžadují stavební povolení.

S výměnou oken za okna jiného vzhledu musí souhlasit min. dvě třetiny bydlících nájemců a vlastníků v domě. O projednání a schválení takového okna na společné schůzi samosprávy a vlastníků domu požádá zástupce domu první žadatel takové úpravy z bytového domu. Další výměny oken je nutno provádět ve stejné barvě, tvaru a členění. Výměna oken musí být provedena odbornou firmou za použití certifikovaných systémů při dodržení platné legislativy v oblasti tepelné ochrany budov a při dodržení normových hodnot součinitele tepla $U - (W/m^2.K)$.

9. Zasklení lodžie

Bude povoleno za předpokladu, že bude provedeno odbornou firmou za použití certifikovaného systému a bude bezpodmínečně splňovat veškeré bezpečnostní a požární podmínky. Musí typově odpovídat ostatním již dříve zaskleným lodžiím. Nutná dohoda při prvním zasklení lodžie na domě (členění, rámový, bezrámový systém a pod.), obdobně jako u výměny oken jiného vzhledu.

10. Výměna vchodových dveří

Vstupní dveře do bytových jednotek jsou požárním uzávěrem otvoru a musí splňovat podmínky ČSN 730834 tj. minimální požární odolnost EW 30 DP3. Nutno předložit požární atest od výrobce dveří.

11. Rekonstrukce podlah

Musí být provedeny v souladu s požadavky na zvukovou izolaci (dle ČSN 730532/2000 útlum 52-58 dB), nutno použít kročejovou izolaci (ORSIL a pod.).

12. Další úpravy

Bude-li předložena žádost se stavebními úpravami nespecifikovanými v předchozích odstavcích a směřujících ke změně užívání bytu, budou podmínky vlastní realizace stanoveny družstvem individuálně.

V. Sankce za nepovolené stavební úpravy v bytech

Sazebník sankcí za nepovolené stavební úpravy

- výměna oken	500,- Kč
- zasklení lodžie/balkonu	1 000,- Kč
- rekonstrukce bytového jádra	2 000,- Kč
- vybourání podlahy a položení nové	500,- Kč
- výměna elektroinstalace bez revize	500,- Kč
- výměna -úprava rozvodu plynu bez revize	500,- Kč
- výměna rozvodu vody s demontáží vodoměrů	500,- Kč
- instalace krbových kamen	1 000,- Kč
- výměna otopných těles bez instalace rozdělovače topných nákladů	500,- Kč
- další úpravy dle bodu IV. odst.12	500-2000,- Kč dle rozsahu úpravy

Zaplacením pokuty nedojde automaticky k povolení provedených stavebních úprav a družstvo si vyhrazuje právo požadovat uvedení věci do původního stavu, pokud to bude nezbytné.

VI. Pravidla pro provádění oprav bytů

Provádění běžných oprav a údržby bytů tj. např. tapetování a malování bytu, nátěry dveří a oken v původní barvě, výměna či údržba kuchyňské linky, prostá výměna vany, umyvadla, baterií, WC mísy a pod. nepodléhá žádnému souhlasu družstva ani stavebních úřadů. Opravy bytů tohoto rázu jsou hrazeny výlučně nájemcem bytu a nepodléhají zpoplatnění ze strany družstva.

VII. Postup při povolování a provádění oprav a stavebních úprav společných prostor bytových domů

Povolování, schvalování na stavebním úřadě a provádění oprav a stavebních úprav společných prostor bytových domů zajišťuje správa družstva a to z vlastního podnětu nebo na základě žádosti samosprávy předložené družstvu předsedou samosprávy (zástupcem domu) a schválené na schůzi samosprávy, případně schůzi samosprávy společné s vlastníky. Vzor žádosti o stavební opravy a úpravy společných prostor domu je uveden v Příloze č.2 této směrnice.

Provedení nebo zajištění provedení oprav společných prostor drobnějšího rozsahu do celkového nákladu opravy 1500,- Kč je v kompetenci výboru samosprávy. U těchto oprav není proto povinností samosprávy žádost na družstvo podávat.

Opravy a stavební úpravy společných prostor bytových domů, pokud technicky nezhodnocují bytový dům, jsou hrazeny z fondu oprav bytového domu.

Zásadní rekonstrukce společných prostor – revitalizace a úpravy, které bytový dům technicky zhodnocují, se provádí a financují postupem stanoveným individuálně pro konkrétní bytový dům správou družstva.

Obdobně jako při opravách společných prostor bytových domů se postupuje v souladu s čl. 35, odst. 2 Stanov družstva při prosté výměně elektrických, vodoinstalačních, odpadních a plynových rozvodů (dále jen energetických rozvodů) a otopných těles

včetně regulačních prvků (termostatické hlavice,...) v případě poruchy, která tato zařízení bytu vyřadila pro technický stav nebo s ohledem na bezpečnost uživatelů bytů z používání. Požadavek, jehož oprávněnost potvrzuje pouze předseda samosprávy (zástupce domu), je nutno a lze podle situace v nevyhnutelných případech provedení opravy předat na správu družstva ke kontrole jejího rozsahu (výměny) i po jejím provedení. K žádosti dle přílohy č. 2 této směrnice přiloží uživatel bytu doklad – fakturu odborně způsobilé firmy, která opravu provedla, k proplacení z fondu oprav. Prostou výměnou je myšlena oprava energetických rozvodů a otopných těles v původním rozsahu a v provedení odpovídající běžným technickým zvyklostem v době výměny. Jakékoliv nadstandardní řešení požadované nebo provedené uživatelem bytu si hradí uživatel sám nebo postupuje podle pravidel pro stavební úpravy bytů dle čl. IV této směrnice.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Přílohou směrnice jsou žádosti o povolení stavebních úprav bytů a na provedení úpravy společných prostor bytového domu. Tiskopisy je možno vyzvednout v kanceláři SBD Obzor Slavičín, nebo si stáhnout na webových stránkách družstva: www.obzor-sbd.cz.
2. Směrnice č. 20/2011 byla schválena na schůzi představenstva SBD dne 29.9.2011 usnesením č. 256/2011 a nabývá účinnosti dnem 1.11.2011.

Zpracoval : Ing. M. Ptáček, Ing.Vojtěch Loucký dne 22.9.2011

Rozdělovník: ředitel družstva, sekretariát, vedoucí TÚ a EÚ, www.obzor-sbd.cz,
samosprávy

Slavičín dne 29.9. 2011



Ing. Miloslav Ptáček
předseda představenstva

O B Z O R

stavební bytové družstvo, Družstevní 787, SLAVIČÍN, PSČ: 763 21
Tel.: 577 341 875, 577 341 578, FAX: 577 341 833, E-mail: info@obzor-sbd.cz

Žádost o vydání souhlasu se stavební úpravou bytu

Jméno a příjmení žadatele

adresa žadatele, číslo bytu patro

1. Popis zamýšlených stavebních úprav v bytě :

.....

2. Náčrt stavebních úprav s barevným rozlišením původního stavu a stavu po realizaci /při nedostatku místa přilož na samostatném papíře/:

3. * Způsob provádění stavebních úprav bytu: - svépomocí, stav. dozor:.....

- dodavatelsky, firma :

.....

4. Prohlášení žadatele:

Stavební úpravy provádím na vlastní náklady bez nároku na spoluúčast ze strany SBD Obzor Slavičín. Stavební úpravy, které podléhají ohlášení, nebo stavebnímu povolení dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb, ohlásím nebo podám žádost o stavební povolení místně příslušnému stavebnímu úřadu. Stavební úpravy budou prováděny v měsíci roku..... a při jejich provádění budu respektovat ustanovení domovního řádu, abych neomezil pohodu a práva ostatních uživatelů bytů v domě. Poplatek za vyřízení žádosti uhradím při podání žádosti na SBD.

.....

datum

.....

podpis žadatele

* Příloha žádosti: projektová dokumentace u úprav vyžadujících ohlášení nebo stavební povolení

5. Stanovisko samosprávy -zástupce domu k zamýšleným stavebním úpravám:

.....

.....

datum

.....

podpis zástupce domu

Stanovisko SBD Obzor Slavičín k žádosti:

V, dne

.....

Poznámka: 1. Vyplněný originál žádosti doručí žadatel na SBD. Po vyjádření stanoviska vyhotoví SBD Obzor Slavičín dvě kopie a všechny výtisky žádosti rozešle dle rozdělovníku.

2. * nehodící se škrkněte

Rozdělovník : žadatel – originál, zástupce domu, SBD Obzor Slavičín - kopie

O B Z O R

stavební bytové družstvo, Družstevní 787, SLAVIČÍN, PSČ: 763 21
Tel.: 577 341 875, 577 341 578, FAX: 577 341 833, E-mail: info@obzor-sbd.cz

Žádost o opravu a stavební úpravu společných prostor bytového domu

Žadatel - samospráva /společenství vlastníků/ bytového domu na adrese :

.....

1. Popis požadovaných stavebních oprav a úprav společných prostor byt. domu :

.....

.....

2. Náčrt stavebních úprav s barevným rozlišením původního stavu a stavu po realizaci /při nedostatku místa přilož na samostatném papíře/:

3. Aktuálnost a důležitost požadované opravy a úpravy:

.....

4. Prohlášení žadatele:

Žadatel bere na vědomí, že stavební opravy a úpravy budou hrazeny z fondu oprav samosprávy vedené na účtě SBD Obzor Slavičín.

Provedení stavebních úprav je požadováno s ohledem na jejich aktuálnost na měsíc roku..... .

Požadavek byl projednán na domovní schůzi dne

.....
datum

.....
podpis zástupce domu

Stanovisko SBD Obzor Slavičín k žádosti:

V, dne

Poznámka: 1. Vyplněný originál žádosti doručí žadatel na SBD Obzor Slavičín. Po vyjádření stanoviska vyhotoví SBD Obzor Slavičín jednu kopii, kterou vrátí žadateli.

2. Formulář žádosti slouží také k opravám – prosté výměně energetických rozvodů a otopných těles v bytě v souladu s čl. VII. org.směrnice družstva č. 20.