

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO PRACHATICE
sídlo Husinec, Husova 3, 384 21 Husinec, IČ: 00038750
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích
oddíl DrXXXXIII, vložka 52, datová schránka: x7usm7z
č.ú. 1689508/0300, tel: 388 331 186, e-mail: sbdprachatice@cbox.cz

Směrnice č. 13/2022

Obecná pravidla při povolování individuálních stavebních úprav v bytech nájemců a vlastníků jednotek z vlastních prostředků

Tato Obecná pravidla upravují postup při podání žádosti o povolení stavebních úprav, stanovení povinných příloh k žádosti, předložení žádosti ke schválení představenstvu družstva, vystavení písemného vyrozumění s podmínkami realizace a stanovení správního poplatku.

Tato směrnice byla schválena představenstvem družstva dne 16. 12. 2022 pod usnesením č. 270/2022. Tímto dnem rovněž nabývá i své účinnosti.

Čl. I

Žádost o povolení udržovacích prací

Udržovací práce v družstevních bytech a v jednotkách vlastníků v bývalých družstevních domech jsou dle těchto obecných pravidel definovány jako opravy vnitřních omítek, opravy obkladů stěn, podlahových krytin a dlažeb, drobné opravy vnitřních instalací, lepení lehkých obkladů na stropy (např. polystyren), opravy oken, vnitřních a vchodových dveří a jejich nátěry, výměna vnitřních a vchodových dveří včetně zárubní, oprava a výměna garážových vrat, drobné opravy ústředního vytápění včetně oprav a výměn TRV hlavice a ventilů, drobné opravy větracího a kanalizačního zařízení, výměna zařizovacích předmětů za stejné předměty (např. kuchyňských linek, van, sprchových koutů, umyvadel, WC) a jiného běžného vybavení bytu. Mezi tyto udržovací práce rovněž náleží instalace vnitřních žaluzií, markýz a rolet.

Postup při podání žádosti a její projednání:

- 1) žadatel podá na družstvo žádost o povolení stavebních úprav.
- 2) k této žádosti nejsou stanoveny žádné povinné přílohy.
- 3) technický úsek předloží žádost ke schválení představenstvu družstva.
- 4) technický úsek vystaví písemné vyrozumění s podmínkami k realizaci.
- 5) projednání žádosti nepodléhá žádnému správnímu poplatku.

Čl. II

Žádost o povolení výměny oken

Výměna oken je dle těchto obecných pravidel definována jako výměna stávajících nevyhovujících oken za okna nová - plastová, dřevěná, hliníková a dřevohliníková.

Postup při podání žádosti a její projednání:

- 1) žadatel podá na družstvo žádost o povolení stavebních úprav.
- 2) k této žádosti nejsou stanoveny žádné povinné přílohy.
- 3) technický úsek předloží žádost ke schválení představenstvu družstva.
- 4) technický úsek vystaví písemné vyrozumění s podmínkami k realizaci.
- 5) projednání žádosti nepodléhá žádnému správnímu poplatku.

Čl. III

Žádost o povolení přestavby bytového jádra se stávající dispozicí

Přestavba bytového jádra je dle těchto obecných pravidel definována jako demontáž stávající konstrukce umakartového, nebo zděného bytového jádra a vyzdění nového jádra z lehkých pórobetonových tvárníc, popřípadě ze sádkkartonu, ve stejné půdorysné dispozici jako stávající bytové jádro.

Postup při podání žádosti a její projednání:

- 1) žadatel podá na družstvo žádost o povolení stavebních úprav.
- 2) k této žádosti nejsou stanoveny žádné povinné přílohy.
- 3) technický úsek předloží žádost ke schválení představenstvu družstva.
- 4) technický úsek vystaví písemné vyrozumění s podmínkami k realizaci.
- 5) projednání žádosti podléhá aktuálnímu správnímu poplatku.

Čl. IV

Žádost o povolení přestavby bytového jádra se změnou stávající dispozice

Přestavba bytového jádra je dle těchto obecných pravidel definována jako demontáž stávající konstrukce umakartového, nebo zděného bytového jádra a vyždění nového jádra z lehkých pórobetonových tvárnic, popřípadě ze sádkokartonu, v nové půdorysné dispozici, nežli bylo původní bytové jádro.

Postup při podání žádosti a její projednání:

- 1) žadatel podá na družstvo žádost o povolení stavebních úprav.
- 2) povinnou náležitostí této žádosti je předložení půdorysného plánu stávajícího stavu bytového jádra a půdorysný plán návrhu nového bytového jádra.
- 3) technický úsek předloží žádost ke schválení představenstvu družstva.
- 4) technický úsek vystaví písemné vyrozumění s podmínkami k realizaci.
- 5) projednání žádosti podléhá aktuálnímu správnímu poplatku.

Čl. V

Žádost o povolení tepelného čerpadla

Tepelné čerpadlo je dle těchto obecných pravidel definováno jako instalace jednotky tepelného čerpadla vzduch – voda, které odebírá teplo z okolního vzduchu a využívá ho na ohřev vody.

Postup při podání žádosti a její projednání:

- 1) žadatel podá na družstvo žádost o povolení stavebních úprav.
- 2) povinnou přílohou žádosti je:
 - a) jednoduchý projekt zpracovaný dodavatelem tepelného čerpadla se situačním zákresem umístění tepelného čerpadla,
 - b) doklad jakým způsobem žadatel zajistí provedení veškerých prací odborně způsobilou firmou,
 - c) souhlas všech nájemců a vlastníků jednotek v domě s instalací tepelného čerpadla ve společných prostorách domu (obvodové stěny, chodby, sklepy, střecha atd.),
 - d) prokázání splnění hygienických limitů hlukovou studií,
 - e) souhlas vlastníka sousedního pozemku s instalací tepelného čerpadla.
- 3) technický úsek předloží žádost ke schválení představenstvu družstva.
- 4) technický úsek vystaví písemné vyrozumění s podmínkami k realizaci.
- 5) projednání žádosti podléhá aktuálnímu správnímu poplatku.

Čl. VI

Žádost o povolení stavebních úprav v bytě zasahujících do nosných nebo ztužujících konstrukcí domu

Stavební úpravy v bytě či jednotce zasahující do nosných nebo ztužujících konstrukcí domu jsou dle těchto obecných pravidel definovány jako práce, při kterých dochází k bourání a k zásahu do nosných konstrukcí (např. nový dveřní otvor), nebo dochází k bourání a k zásahu do nenosných ztužujících konstrukcí (např. bourání příček).

Postup při podání žádosti a její projednání:

- 1) žadatel podá na družstvo žádost o povolení stavebních úprav.
- 2) povinnou přílohou žádosti je:
 - a) projektová dokumentace pro stavební povolení a statický posudek zpracovaný autorizovanou osobou,
 - b) doklad, jakým způsobem žadatel zajistí provedení veškerých prací odborně způsobilou firmou.
 - c) v případě stavebních úprav zasahujících do společných prostor domu písemný souhlas všech nájemců a vlastníků jednotek v domě se zásahem do společných prostor domu (obvodové stěny, chodby, sklepy, střecha atd.).
- 3) technický úsek předloží žádost ke schválení představenstvu družstva.
- 4) technický úsek vystaví písemné vyrozumění s podmínkami k realizaci.
- 5) projednání žádosti podléhá aktuálnímu správnímu poplatku.

Čl. VII

Žádost o povolení ostatních stavebních úprav v bytě

Ostatní stavební úpravy v bytě či v jednotce jsou dle těchto obecných pravidel, i když jsou financovány z prostředků žadatele, definovány jako práce, při kterých dochází k bourání nebo k úpravám v bytě či jednotce na elektroinstalačních rozvodech od bytového rozvaděče ke spotřebičům v bytě včetně bytového rozvaděče, na rozvodech teplé a studené vody v bytech od vodoměru včetně směšovacích baterií a výtokových ventilů, na kanalizačních rozvodech odpadního potrubí od stoupačkové odbočky, na otopné soustavě, kterou je zejména míněna výměna radiátorů, jež nesouvisí s funkcí této soustavy, nýbrž pouze s estetickým vzhledem (vyjma výměny radiátorů v havarijním stavu financované z dlouhodobé zálohy domu, kterou je nutno prokázat fotem radiátoru a žádankou domu podepsanou předsedou samosprávy či domovním důvěrníkem), instalace venkovních žaluzií, venkovních markýz či venkovních rolet, výměna stávajících kotlů za nové elektrokotle, plynové kotle, kotle na pevná paliva, krbové vložky, vyvložkování komína, rekuperace atd.

Postup při podání žádosti a její projednání:

- 1) žadatel podá na družstvo žádost o povolení stavebních úprav.
- 2) povinnou přílohou žádosti je:
 - a) doklad, jakým způsobem žadatel zajistí provedení veškerých prací odborně způsobilou firmou,
 - b) v případě stavebních úprav zasahujících do společných prostor domu písemný souhlas všech nájemců a vlastníků jednotek v domě se zásahem do společných prostor domu (obvodové stěny, chodby, sklepy, střecha atd.)
- 3) technický úsek předloží žádost ke schválení představenstvu družstva.
- 4) technický úsek vystaví písemné vyrozumění s podmínkami k realizaci.
- 5) projednání žádosti podléhá aktuálnímu správnímu poplatku.

Poznámka: Při podání jedné žádosti s několika druhy stavebních úprav se správní poplatek nesčítá.