

# SMĚRNICE PRO ZAJIŠTĚN STAVEBNÍCH ÚPRAV, UDRŽOVACÍCH PRACÍ A MODERNIZACE BYTOVÝCH JEDNOTEK

DYJE - stavební bytové družstvo, U tržiště 814/2, 690 40 Břeclav

## Čl. I

### Úvodní ustanovení

Z důvodů stárnutí bytového fondu narůstá potřeba jeho častější údržby a modernizace.

S ohledem na tuto skutečnost a se záměrem uvést tuto činnost do náležitého souladu s platnou legislativou, vydává představenstvo družstva z pověření shromáždění delegátů ze dne 15.06.2004, tyto pokyny pro zajištění stavebních úprav, udržovacích prací a modernizace bytových jednotek v obytných domech ve vlastnictví družstva.

Každý nájemník i vlastník bytu je povinen starat se řádně o stav bytu i společných částí domu. Při zajišťování této činnosti je nutno vycházet z platné legislativy, přičemž se jedná především o občanský zákoník, zákon o vlastnictví bytů, stavební zákon a v neposlední řadě Stanovy družstva (viz dále). Podle charakteru prováděných prací jsou žádosti vyřizovány dle platných předpisů.

## Čl. II

### Udržovací práce a modernizace

1. Udržovací práce a modernizace vyžadující pouze souhlas družstva představují především práce jako jsou menší opravy fasády, opravy vnitřních omítek, obkladů stěn podlah a dlažeb, komínových těles, opravy vnitřních opravy vnitřních rozvodů vody a plynu, výměny oken při zachování původního tvaru, členění a velikosti a barvy dohodnuté se samosprávou, výměny dveří v bytech, opravy zařízení ústředního nebo etážového vytápění, větracího zařízení, výměny elektroinstalace, výměny zařizovacích předmětů (např. sporáků, van, zrušení vestavěných celodřevěných skříní a pod.), montáže soukromých přijímacích nebo vysílacích antén na fasádu nebo střechu domu.

Náležitosti žádosti:

- a) písemná žádost s přesným popisem požadovaných prací,
- b) uvedení způsobu úhrady,
- c) způsobu zajištění (uvedení firmy nebo oprávněného pracovníka),
- d) technické podklad o montovaném zařízení včetně povolení k jeho používání event. homologace,
- e) při montáži zařízení na střechu domu doložit souhlasné stanovisko samosprávy domu,
- f) v případech změny vedení elektroinstalace ve stěnách doložit ke kontrole dodržení stanovených podmínek výkres nového uložení spolu s revizní zprávou.

2. Udržovací práce a modernizace vyžadující souhlas družstva a ohlášení Stavebnímu úřadu představují především udržovací práce, jejichž provedení by mohlo ovlivnit stabilitu stavby (např. obnova izolace domu), požární bezpečnost (např. výměna vstupních dveří do bytu), vzhled stavby (např. změna barvy fasády domu, výměna oken při změně vzhledu oproti stávajícímu a pod.)

Náležitosti žádosti:

- a) písemná žádost s přesným popisem požadovaných prací,
- b) uvedení způsobu úhrady,
- c) způsobu zajištění ( uvedení firmy nebo oprávněného pracovníka,
- d) výpis z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy.

### **Čl. III Stavební úpravy**

1. Stavební úpravy vyžadující souhlas družstva a ohlášení Stavebnímu úřadu představují především práce, které nemění vzhled stavby, nezasahují se do nosných konstrukcí a nemění se způsob užívání stavby (např. úpravy, posunutí nebo zrušení nenosných příček uvnitř bytu, změna umístění zařizovacích předmětů vyžadující stavební práce, zaldění dveřních otvorů v bytě, zrušení vestavěných skříní se zděnou nebo panelovou boční stěnou a pod.), zasklení lodžii v bytech schválenou technologií.

Náležitosti žádosti:

- a) písemná žádost s přesným popisem požadovaných prací,
- b) uvedení způsobu úhrady,
- c) způsobu zajištění ( uvedení firmy nebo oprávněného pracovníka),
- d) zjednodušená výkresová dokumentace vyhotovená oprávněnou osobou,
- e) statické posouzení,
- f) výpis z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy.

2. Stavební úpravy vyžadující souhlas družstva a stavební povolení Stavebním úřadem představují především práce spočívající v přemístění otvorů (dveří) v nosných příčkách zděných a ve všech

panelových příčkách, podstatná změna členění jednotlivých místností v bytě, zhotovení nových otvorů v panelových příčkách nebo nosných stěnách, náhrada bytových jader za zděná nebo montovaná.

Náležitosti žádosti:

- a) písemná žádost s přesným popisem požadovaných prací,
- b) uvedení způsobu úhrady,
- c) způsobu zajištění (uvedení firmy nebo oprávněného pracovníka),
- d) zjednodušená výkresová dokumentace vyhotovená oprávněnou osobou,
- e) statické posouzení,
- f) výpis z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy.

3. Stavební práce spočívající v rozšíření bytu ze společných částí domu, vybudování nového bytu formou půdní vestavby vyžadující souhlas družstva a stavební povolení Stavebního úřadu.

Náležitosti žádosti:

- a) písemná žádost na určeném tiskopisu,
- b) plocha zabíraného prostoru společných částí domu včetně nákresu,
- c) souhlas všech nájemců i vlastníků bytů,
- d) způsob zajištění (uvedení firmy nebo oprávněného pracovníka),
- e) výkresová dokumentace vyhotovená oprávněnou osobou,
- f) statické posouzení,
- g) výpis z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy,
- h) smlouvu o výstavbě v případě, že jsou v domě vlastníci bytů.

#### **Čl. IV** **Zásady vyřizování žádosti**

1. Údržba, modernizace a stavební úpravy vyžadující ohlášení a stavební povolení (čl.I, odst.1. a 2., čl.II, odst.1. a 2.)

Zodpovídá a v plném rozsahu zabezpečuje provozní úsek, který předloženou žádost posoudí a vydá stanovisko družstva, které musí obsahovat:

- a) technické podmínky pro provedení prací,
- b) bezpečnostní a případně protipožární podmínky,
- c) podmínky dodržení domovního řádu,
- d) dodání potřebných dokladů,
- e) závazek stavebníka na úhradu vzniklých škod,
- f) způsob kontroly dokončených prací,
- g) stanovení výše jednorázového poplatku družstvu,
- h) povinnost uživatele informovat před započítím prací samosprávu a okolní byty,
- i) u ohlášení povinnost doložit stavebnímu úřadu souhlasy sousedních vlastníků bytů,
- j) výpis z katastru nemovitostí včetně snímku katastrální mapy.

Po provedení prací provede provozní úsek kontrolu dodržení stanovených podmínek a dokládající písemnosti následně uloží do dokumentace objektu.

V případě vzniklých nejasností předloží provozní úsek tuto žádost k projednání technické komisi představenstva družstva s návrhy na řešení. O dalším postupu pak rozhoduje představenstvo družstva.

2. Rozšíření bytu ze společných částí domu, vybudování nového bytu formou půdní vestavby vyžadující schválení družstva a stavební povolení Stavebního úřadu (část III., odst.3)

Žádosti tohoto druhu projedná technická komise představenstva družstva, která posoudí zda má žádost potřebné náležitosti a předloží ji společně s návrhem na řešení k projednání představenstvu družstva. Po projednání představenstvem obdrží žadatel stanovisko družstva. V případě souhlasného stanoviska zadá žadatel vypracování výkresové dokumentace. Po předložení a projednání výkresové dokumentace obdrží žadatel stanovisko družstva, které bude sloužit jako podklad k vydání stavebního povolení. Obsah stanoviska je obdobný jako u části IV.,odst.1 této směrnice.

a) postup, kdy v domě není žádný vlastník

- žadatel - člen družstva - předloží družstvu vyplněnou žádost se souhlasem všech uživatelů bytů,
- družstvo po schválení v představenstvu vydá souhlas k vypracování výkresové dokumentace,
- žadatel uhradí družstvu dodatečný členský vklad, t.j. náhradu za poskytnutí prostoru k realizaci stavby (výši a termín splatnosti stanoví představenstvo),
- investorem stavby je družstvo ( t.j.stavební povolení a kolaudační rozhodnutí zní na bytové družstvo),
- družstvo a stavebník uzavřou smlouvu o jiném plnění na členský podíl, ve které se stavebník zaváže na vlastní náklad zajistit provedení stavebních prací a družstvo se zaváže předat po kolaudaci provedenou stavbu (byt, místnost) do nájmu stavebníkovi,
- žadatel předloží družstvu kompletní výkresovou dokumentaci uvažované stavby,
- po dokončení stavby na základě dokladů, předložených stavebníkem, určí představenstvo konečnou výši členského podílu,
- při zániku členství se dodatečný členský vklad nevrací a ani nevchází do vypořádacího podílu při zániku členství po převodu bytu do vlastnictví.

b) postup, kdy jsou v domě vlastníci bytů

V případě, že v domě již byly některé byty převedeny do osobního vlastnictví členů a je v katastru nemovitostí zapsáno prohlášení vlastníka budovy, je možno realizovat vestavby, případně jiné rozšíření bytu za těchto podmínek:

- žadatel - vlastník bytu - předloží družstvu vyplněnou žádost a souhlas všech uživatelů bytů,
- bytové družstvo vydá předběžný souhlas, který opravňuje žadatele k zadání vypracování projektové dokumentace,
- žadatel uzavře se všemi ostatními vlastníky bytů v domě smlouvu o výstavbě (smlouva o výstavbě mj. řeší případné nároky vlastníků za odnětí části společných prostor v domě za byty nepřevedené do vlastnictví uzavírá smlouvu s bytovým družstvem),
- smlouva o výstavbě se zapisuje do katastru nemovitostí a teprve takto zapsaná smlouva se přikládá k žádosti o stavební povolení,
- všechny náklady spojené se stavebním řízením, vypracováním a vkladem smlouvy o výstavbě nese žadatel.

## Čl.V Výpisy z platné legislativy:

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

§ 694 - Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

§ 13 Práva a povinnosti vlastníků jednotek - Vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají. K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných vlastníků vzniklých z neplnění povinnosti uvedené ve větě první vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a na věcech movitých obdobně jako zástavní právo na zajištění nájemného.

Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě (§ 17) uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě. Ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena.

Zákon č. 50/1976 Sb., stavební zákon

§ 54 - Stavby, jejich změny a udržovací práce na nich lze provádět jen podle stavebního povolení nebo na základě ohlášení stavebnímu úřadu.

§ 55 – (1) Stavební povolení se vyžaduje, pokud tento zákon a prováděcí předpisy k němu nebo zvláštní předpisy nestanoví jinak, u staveb všeho druhu bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání; stavební povolení se vyžaduje též u změn dokončených staveb.

(2) Ohlášení stavebnímu úřadu postačí

a) u drobných staveb

b) u stavebních úprav, kterými se nemění vzhled stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se způsob užívání stavby.

(3) Ohlášení stavebnímu úřadu vyžadují udržovací práce, jejichž provedení by mohlo ovlivnit

stabilitu stavby, požární bezpečnost stavby, její vzhled nebo životní prostředí ...

#### Stanovy družstva

čl.45 – Člen - nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

čl.119 - 1) Kromě práv a povinností vyplývajících pro člena zejména ... je člen – vlastník povinen:  
d) zdržet se provádění úpravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl bez souhlasu ostatních vlastníků měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektro, vzduchotechnika, STA apod.).

Směrnici pro zajištění stavebních úprav, udržovacích prací a modernizace bytových jednotek schválilo představenstvo družstva usnesením číslo 162/10 ze dne 27.10.2004 s účinností od 1.1.2005.

Ing. Jindřich Macháček v.r.  
místopředseda představenstva

JUDr. Ladislav Kvasnička v.r.  
předseda představenstva a předseda družstva