



Stavební bytové družstvo Havířov,

735 64 Havířov-Prostřední Suchá, Hornosušská 2/1041

Směrnice č. 1-2020

upravující zásady postupu při provádění udržovacích prací a změn staveb nebo jejich částí ve vlastnictví, popř. správě SBD Havířov.

I. Účel

1. Vymezení práv a povinností nájemců družstevních bytů a uživatelů družstevních ekonomických jednotek (DEJ, tzv. nájemních jednotek) při požadavku provádění udržovacích prací, stavebních úprav, jejich odstraňování, změn v účelu užívání a umístování reklamních a informačních zařízení.
2. Vymezení postupu SBD Havířov (jako spoluvlastníka) při provádění udržovacích prací, stavebních úprav, jejich odstraňování, změn v účelu užívání, umístování reklamních a informačních zařízení jinými vlastníky v domech, kde vzniklo společenství vlastníků jednotek.

II. Pojmy

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, 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, podlah apod.), úpravy vstupů, balkónů (lodžii), okna, instalace satelitů a klimatizací apod.
2. Změna v účelu užívání – jedná se o změnu ve způsobu užívání stavby (její části), např. jednotky oproti účelu určeném v kolaudačním rozhodnutí. Zde patří např. i 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, servisní práce, 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 svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, okna, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla vč. radiátorů, termostatických ventilů a termoregulačních hlavíc, výměníky tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu vč. přívodu ke spotřebiči a ventilu před ním, elektřiny vč. přívodů do bytů, 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 smlouvy.
8. Uživatel družstevní ekonomické jednotky na základě smlouvy o nájmu.
9. Vlastník – osoba zapsaná v katastru nemovitostí oprávněná držet, užívat jednotku a nakládat s ní včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

III.

Vymezení povinností

A. Člen družstva nájemce / uživatel družstevní ekonomické jednotky

1. Člen – nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru), uživatel družstevní ekonomické jednotky nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v domě bez souhlasu družstva. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat odstranění těchto změn.
2. Provede-li člen – nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) nebo uživatel družstevní ekonomické jednotky stavební úpravy se souhlasem družstva, stává se majetková hodnota těchto úprav majetkem družstva, pokud nebude dohodnuto jinak.

B. Vlastníci jednotek ve společenství vlastníků jednotek

1. Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek.
2. Úpravy, jimiž dochází k zásahu do společných částí domu nebo se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek.
3. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě dohody uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě.
4. K provedení změny v účelu užívání stavby, změny stavby, jakož i podstatných změn týkajících se společných částí domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.

IV.

Postup při projednávání v rámci SBD Havířov

1. Stavebník - nájemce oznámí svůj stavební záměr příslušné obvodní bytové správě včetně žádosti o udělení souhlasu k tomuto záměru.
Stavebník – vlastník jednotek oznámí stavební záměr a vyžádá si souhlas SBD Havířov pouze u úprav uvedených v čl. III. písm. b, odst. 2, 3.
2. Žádost o udělení souhlasu se záměrem uvedeným v bodě 1. je nutné doložit:
 - projektovou dokumentací s vyznačením navrhovaných úprav
 - statickým posouzením u takových stavebních úprav, které mají vliv na statiku domu (jedná se o zásahy do nosného zdiva, ale taktéž např. výměny bytových jader, zasklení lodžii, instalace klimatizace apod.)
 - uvedením osoby, která je v rozsahu předmětu svého podnikání oprávněná k provedení prací v souladu s projektovou dokumentací
 - v případě žádosti o změnu v účelu užívání souhlasem samosprávy (u členů nájemců) a příslušných dotčených orgánů státní správy (Hasičský záchranný sbor, Krajská hygienická stanice apod.)
 - dokladem o úhradě poplatku předepsaným vnitrodružstevní směrnicí
3. Žádost včetně náležitostí uvedených v odst. 2 předloží obvodní bytová správa s uvedením svého stanoviska k projednání-technické komisi a následně představenstvu družstva.
4. Po dokončení stavebních úprav předloží stavebník obvodní bytové správě příslušné revizní zprávy, protokoly a certifikáty a umožní provést kontrolu provedených úprav.
5. Je povinností stavebníka si vyžádat příslušná rozhodnutí stavebního úřadu, pokud to stavební úpravy vyžadují.
6. Veškeré náklady související s povolením změn staveb, jejich prováděním a kolaudací hradí stavebník.

7. Bez předchozího projednání a souhlasu je možné provádět běžné udržovací práce, tj. opravy omítek, obkladu stěn, opravy vnitřních instalací, výměna dveří, zařizovacích předmětů (např. kuchyňských linek, van, umyvadel, WC apod.)

V.

Závěrečná ustanovení

1. Tato směrnice je závazná pro všechny členy – nájemce družstevních bytů, nebytových prostor, nečleny družstva uživatele družstevních ekonomických jednotek, pro něž vykonává správu SBD Havířov.
2. Tato směrnice nahrazuje směrnici č. 4/2004 ze dne 24.5.2004
3. Tato směrnice nabývá účinnosti 19.05.2020



místopředseda představenstva
SBD Havířov