

SMĚRNICE

upravující pravidla provádění stavebních úprav bytů v domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví SBD v Dobrušce

Provádění úprav bytů v majetku SBD v Dobrušce se člení do kapitol podle zvažovaného rozsahu požadovaných stavebních úprav bytu jejich uživateli. Kapitoly člení zásahy v bytech podle jejich rozsahu při důsledném respektování konstrukční řady domu a aktuálně platnému znění stavebního zákona.

Uživatel práv k bytu a vlastník bytu je povinen požádat SBD o vydání souhlasu s provedením úpravy bytu a to před započítím úprav.

V případě provádění jakýchkoliv stavebních úprav v bytě **bez souhlasu SBD** s touto úpravou je uživatel daného bytu povinen uhradit **pokutu ve výši 30.000,-Kč** a zároveň uvést byt do původního stavu.

V případě započítí provádění povolených stavebních úprav bez první účasti a souhlasu stavebně technického dozoru SBD je žadatel povinen uhradit **pokutu ve výši 5.000,-Kč**.

A. Úpravy podléhající pouze souhlasu představenstva SBD v Dobrušce

1.1. Rozsah úprav:

- 1.1.1. Výměna podlahové krytiny, výměna keramických obkladů a dlažby, změna druhu podlahové krytiny.
- 1.1.2. Zasklení lodžie (balkónu) certifikovanou firmou.
- 1.1.3. Instalace bytové klimatizace

1.2. Režim dozoru: bez stavebně technického dozoru.

SBD požaduje pouze písemné prohlášení žadatele o splnění všech uložených podmínek ze souhlasného stanoviska představenstva SBD – tento dokument je nutné předat zpět SBD po ukončení úprav.

Forma prohlášení: Žadatel předá na SBD kopii souhlasného stanoviska představenstva SBD se stavebními úpravami, ve kterém vyznačí (barevně, podtržením apod.) skutečně provedené úpravy. Pod text vypíše další provedené (stavebními pracemi vynucené) úpravy nad rámec stanoviska.

.....

2.1. Rozsah úprav:

- 2.1.1. Výměna oken za plastová* – eurookna*, stejného rozměru, členění, barvy a obdobného vnějšího vzhledu jako stávající dřevěná, nebo jako ostatní již vyměněná plastová okna na domě.

2.2. Režim dozoru: 1x návštěva dozoru SBD

1 x kontrola dokumentace a prací na počátku montáže nebo před zapravením ostění a špalet (zejména kontrola ukotvení parotěsné zábrany).

2.3. Poplatek: 280 Kč

Náhrada nákladů spojených s prováděním dozoru SBD, splatná před započítím úprav.

.....

3.1. **Rozsah úprav:**

- 3.1.1. Výměna vany za sprchový kout, instalace přívodů vody a odpadů a vyzdění základu.
- 3.1.2. Vyzdění bytového jádra ve stávajícím půdorysu.
- 3.1.3. Úprava nebo zásah do rozvodů elektrické energie.
- 3.1.4. Výměna kuchyňské linky, pokud je její součástí elektrická instalace.

3.2. **Zvláštní podmínky:**

- 3.2.1. Zachování dostatečně velkého prostupu, o minimální šíři 60 cm a výšce 80 cm, do společných prostor (šachty) se společnými rozvody vody, měřiči spotřeby vody TUV – SV a uzavíracími armaturami, potrubím ventilace bez nutnosti bourání.
- 3.2.2. U panelových domů nelze zasekávat vedení elektrického proudu, vodovodní potrubí ani odpady do stěn, podlah nebo stropních panelů.

3.3. **Režim dozoru: 2x návštěva dozoru SBD**

1x kontrola dokumentace a hrubé stavby a uvolnění provedení zakrývaných prací, (rozumí se kontrola: vedení elektrických rozvodů, rozvodů pitné vody a odpadů, rozvodů a zapojení spínání vzduchotechniky, pomocný ventilátor WC, koupelny a digestoře v kuchyni smí být v provozu jen s hlavním ventilátorem na střeše bytového domu, zachování umístění regulační klapky vzduchotechniky - tzv. požární klapky),
1x kontrola dokumentace a konečného stavu realizace se zápisem o provedených pracích.

3.4. **Poplatek:** 560 Kč.

Náhrada nákladů spojených s prováděním dozoru SBD, splatná před započítáním úprav.

B. Úpravy, na které se vztahuje povinnost podat ohlášení stavební úpravy odboru výstavby MěstÚř Dobruška

4.1. **Rozsah úprav:**

- 4.1.1. Přemístění vnitřních dveří v nenosné přičce.
- 4.1.2. Vybourání – přemístění vnitřní nenosné příčky.
- 4.1.3. Vyzdění bytového jádra v jiném půdorysu, než je stávající - nutno předat výkres nového uspořádání před zahájením prací do SBD v Dobrušce a stavebně technickému dozoru SBD.

4.2. **Zvláštní podmínky:**

- 4.2.1. Zachování dostatečně velkého prostupu, o minimální šíři 60 cm a výšce 80 cm, do společných prostor (šachty) se společnými rozvody vody, měřiči spotřeby vody TUV – SV a uzavíracími armaturami, potrubím ventilace bez nutnosti bourání.
- 4.2.2. U panelových domů nelze zasekávat vedení elektrického proudu ani vody do stěn, podlah nebo stropních panelů.

4.3. **Režim dozoru: 3x návštěva dozoru SBD**

2x kontrola dokumentace a hrubé stavby a odsouhlasení provedení zakrývaných prací, (rozumí se kontrola: vedení elektrických rozvodů, rozvodů pitné vody a odpadů, rozvodů a zapojení spínání vzduchotechniky, pomocný ventilátor WC, koupelny a digestoře v kuchyni smí být v provozu jen s hlavním ventilátorem na střeše bytového domu, zachování umístění regulační klapky vzduchotechniky - tzv. požární klapky),
1x kontrola dokumentace a konečného stavu realizace se zápisem o provedených pracích.

4.4. **Poplatek:** 840 Kč.

Náhrada nákladů spojených s prováděním dozoru SBD, splatná před započítáním úprav.

C. Úpravy, na které se vztahuje povinnost vyřídít stavební povolení na odboru výstavby Měst.Úř Dobruška – zařizuje stavebník

5.1. Rozsah úprav:

- 5.1.1. Přemístění vnitřních dveří v nosné stěně - nutno doložit souhlasný statický posudek a projektovou dokumentaci před zahájením prací stavebně technickému dozoru SBD.
- 5.1.2. Vytvoření dveří, prostupu v nosné stěně - nutno doložit souhlasný statický posudek a projektovou dokumentaci před zahájením prací stavebně technickému dozoru SBD.
- 5.1.3. Ostatní stavební úpravy v bytě výše nespecifikované, které podléhají stavebnímu povolení.

5.2. Zvláštní podmínky:

- 5.2.1. U panelových domů nelze zasekávat vedení elektrického proudu ani vody do stěn, podlah nebo stropních panelů.

5.3. Režim dozoru: 3x návštěva dozoru SBD.

2x kontrola dokumentace a hrubé stavby a uvolnění provedení zakrývaných prací, (rozumí se kontrola: vedení elektrických rozvodů, rozvodů pitné vody a odpadů, rozvodů a zapojení spínání vzduchotechniky - pomocný ventilátor WC i kuchyně smí být v provozu vždy spolu s hlavním ventilátorem na střeše bytového domu, zachování umístění regulační klapky vzduchotechniky - tzv. požární klapky). Kontrola instalace vyztužení překladu (nosníku) vytvářeného prostupu, překrytí konstrukcí sádkokartonem s vyšší protipožární odolností.
1x kontrola dokumentace a konečného stavu realizace se zápisem o provedených pracích.

5.4. Poplatek: 840 Kč

Náhrada nákladů spojených s prováděním dozoru SBD, splatné před započítáním úprav.
Po dokončení předá stavebník do kanceláře SBD zápis s kolaudačním souhlasem z odboru výstavby Měst.Úř.

D. Společná ustanovení

1. Povinnosti při stavebních úpravách

- a. Při instalaci kuchyňské digestoře s vnitřní cirkulací je nutné otvor do centrálního odsávání ve stoupačce zaslepit.
- b. Při instalaci digestoře s pomocným ventilátorem, ale i bez ventilátoru napojené na centrální odsávání musí být zachována regulační škrticí klapka v napojení vedení vzduchu na centrální potrubí ve stoupačce.
- c. Při úpravách odsávání WC i koupelny (např. vyzdívání jádra) musí být zachovány regulační škrticí klapky v napojení vedení vzduchu na centrální potrubí ve stoupačce.
- d. Pomocné ventilátory instalované v kuchyňské digestoři, na WC nebo v koupelně mohou být spuštěny vždy pouze společně s centrálním ventilátorem na střeše bytového domu. Schéma elektrického zapojení je na vyžádání k dispozici na SBD.
- e. Regulační škrticí klapka vzduchotechnické soustavy musí být zachována – je součástí odvětrávací soustavy bytového domu.
- f. V případě zásahu do elektrické instalace je nutné předložit SBD jeden výtisk revizní zprávy elektroinstalace do 30 dnů, a to včetně záznamu o zapojení a spínání pomocných ventilátorů společně s centrálním ventilátorem na střeše bytového domu.

- g. Při provádění prací na odsávací soustavě bytu je nutno provést fotodokumentaci zpět nainstalovaných regulačních klapek a tyto fotografie doložit na SBD.
- h. V případě výměny kuchyňské linky jejichž součástí je elektrická instalace je nutné předložit SBD jeden výtisk revizní zprávy elektroinstalace do 30 dnů.
- i. Uhradit družstvu vratnou kauci jako záruku spolupráce se stavebním dozorem ve výši:

stavební úpravy podle bodu 2.1. (1x kontrola stavebního dozoru)	3 000,- Kč
stavební úpravy podle bodu 3.1. (2x kontrola stavebního dozoru)	5 000,- Kč
stavební úpravy podle bodu 4.1., 5.1. (3x kontrola stavebního dozoru)	8 000,- Kč.

Po splnění všech podmínek Směrnice upravující pravidla provádění stavebního úprav bude následně celá kauce stavebníkovi vrácena zpět.

2. **Zápisy z kontrol dozoru SBD** vždy spolu podepisuje vždy uživatel bytu a zároveň stavební společnost nebo dodavatel provádějící povolené stavební úpravy. Po dokončení úprav bytu se zápisy i prohlášení zakládají do pasportu dotčeného bytu.

3. **Pravomoci dozoru SBD, sankce.**

a. **Drobné nedostatky.**

Upozornění žadatele na nesrovnalosti, rozpory mezi skutečně prováděnými pracemi proti povoleným úpravám. Bezodkladné oznámení zjištěných skutečností představenstvu SBD osobou provádějící pro SBD stavebně technický dozor. Dále dozor věc řeší ve spolupráci s představenstvem SBD.

b. **Závažné nedostatky proti schválené žádosti o úpravy.**

Okamžité zastavení prací, pokud dozor SBD zjistí provádění úprav (prací) v rozporu se stavební dokumentací nebo neodpovídajících rozsahu uvedenému ve schválené žádosti uživatele bytu představenstvem SBD. Rozhodnutí dozoru je pro žadatele úprav závazné. Dozor SBD bezodkladně oznámí zjištěné skutečnosti představenstvu SBD. Dále dozor věc řeší ve spolupráci s představenstvem SBD.

c. **Závažné nedostatky proti schválené žádosti o úpravy i proti pravomocnému stavebnímu povolení.**

Okamžité zastavení prací, pokud dozor zjistí provádění úprav (prací) v rozporu se stavebním povolením, stavební dokumentací nebo neodpovídajících rozsahu uvedenému ve schválené žádosti uživatele bytu představenstvem SBD. Rozhodnutí dozoru je pro žadatele úprav závazné. Stavebně technický dozor SBD bezodkladně oznámí zjištěné skutečnosti představenstvu SBD a příslušnému stavebnímu úřadu. Dále dozor věc řeší ve spolupráci s představenstvem SBD a příslušným stavebním úřadem.

4. **Vypořádání nákladů na zpětnou instalaci dřívějších úprav bytů uživateli.**

V případě rozhodnutí samosprávy domu realizovat na domě stavební úpravy s dopadem na již dříve provedené úpravy uživateli bytů (zasklení lodžie, venkovní rolety, klimatizace a podobně...) nese náklady na jejich zpětnou instalaci i za případné přizpůsobení ze svého rozpočtu celý dům.

5. **Škody na majetku SBD a dalších bydlících v budově**

Žadatel o úpravy bytu odpovídá za škodu na majetku SBD, či třetích osob způsobenou neodbornými stavebními zásahy provedenými v bytě, nebo nevhodnou stavební úpravou bytu. Žadatel se zavazuje nahradit škodu v plné výši.

Směrnice nabývá platnosti dne 18. 5. 2026 a je pro všechny držitele práv užívání bytů a vlastníky bytových jednotek v domech SBD v Dobrušce závazná!

Tato směrnice plně nahrazuje směrnici upravující pravidla provádění stavebních úprav bytů v domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví SBD v Dobrušce schválenou představenstvem SBD v Dobrušce dne 10. 12. 2013 na základě Usnesení č. 3 Shromáždění delegátů konaného dne 25. 11. 2013 včetně veškerých pozdějších změn a doplňků, které jsou v této úplné směrnici obsaženy.

.....
Karel Joukl

člen představenstva

.....
Mgr. Kamila Kačerová

předsedkyně představenstva