

Pravidla o opravách v bytě z iniciativy bydlících

Stanovy SBD Těšíňan v čl. 39 v souladu s § 694 a 695 Občanského zákoníku zakazují provádět stavební úpravy bytu a „podstatné změny v bytě“ bez souhlasu družstva. Představenstvo družstva proto vydává tato pravidla jako vnitrodružstevní předpis, kterým se upřesňují povinnosti členů družstva, vyplývající z čl. 39 Stanov SBD. Současně zplnomocňuje technický úsek správy SBD ke schvalování žádostí a ke kontrole dodržování těchto pravidel.

čl. I

Rozsah prací, ke kterým je nutný souhlas družstva

Podstatnou změnou a stavební úpravou v bytě ve smyslu čl. 39 Stanov SBD jsou stavební úpravy nebo technické zásahy do stavební části a konstrukce budovy, kdy dochází k :

- jinému užívání, než k jakému byl byt určen (kolaudován),
- většímu zatížení na m² podlahové plochy nebo zatížení stěn oproti projektu,
- zásahu do instalovaných rozvodů elektřiny, odpadů, vody, tepla nebo plynu,
- většímu požárnímu zatížení, než bylo v kolaudačním rozhodnutí či požárními směrnici stanoveno.

1. Souhlas družstva nebude vydán a je zákaz následujících oprav a úprav z iniciativy a na náklad bydlících:

- veškeré práce se zásahem do nosných panelů (stěn) - rozšíření dveřních otvorů, okenních otvorů, podávacích okének apod.,
- změna půdorysné dispozice bytu, odlišná od původního rozmístění jednotlivých stěn v bytě (mimo bytového jádra).

2. Souhlas družstva je potřeba k následujícím pracem v bytech nájemníků (vč. oprav příslušenství bytu):

- výměna oken,
- rekonstrukce bytového jádra včetně zařízení (nutnost plyno a elektrorevize, případná změna půdorysné dispozice),
- změna charakteru podlahy (nutnost zvukové a tepelné izolace),
- výměny vany za sprchovací kout,
- výměna plynových sporáků,
- výměna topných těles a armatur (možnost ovlivnění vyregulované topné soustavy v domě) a další zásahy do systému ÚT,
- výměna vstupních dveří do bytu (protipožární provedení),
- montáž stacionárních zařízení s elektrickým pohonem vč. instalace klimatizačních jednotek na opláštění budovy, vany s vířivkou, masážní parní boxy ap.,
- veškeré práce zasahující do plynorozvodů, odpadového potrubí, elektroinstalace (vč. uzemnění) mimo běžných údržbářských prací,
- zasklení balkonů a lodžii souvisejících s bytem (umístěných na opláštění budovy),
- stavební úpravy sklepních boxů, náležejících k bytu.

čl. II

Postup při schvalovacím řízení

1. Každý nájemce před zahájením prací v bytě podá na přiloženém tiskopise žádost o povolení stavebních úprav v bytě a to ve všech případech, jak uvedeno v čl. I. vč. příloh, jak v žádosti uvedeno (požadováno). Součástí žádosti je stanovisko samosprávy k úklidu a hlučnosti v domě.
2. TÚ SBD žádost posoudí a nejpozději do 30 kalendářních dnů vydá žadateli písemné stanovisko. V případě souhlasu současně stanoví technické a organizační podmínky přestavby. V případě nutnosti stanoviska architekta města a vydání stavebního povolení Stavebním úřadem (zasklení balkonů a lodžii, instalace klimatizační jednotky na opláštění domu apod.) se lhůta prodlužuje o dalších 60 dnů.
3. V případě potřeby je v pravomoci technického úseku před vydáním stanoviska provést na místě ověření správnosti údajů v žádosti.
4. TÚ při povolování žádosti určí současně :
 - den zahájení a den ukončení prací,
 - dobu provádění hlučných prací dle požadavku samosprávy, vždy mimo období nočního klidu 22,00-6,00, příp. dle požadavků samosprávy víkendové dny a svátky,
 - způsob úklidu společných prostor dle určení samosprávy,
 - způsob likvidace odpadu,

- způsob seznámení ostatních nájemců bytů v domě o prováděných úpravách v bytě **2 kal. dny** před zahájením prací,
- telefonní či jiné operativní spojení na osobu, odpovídající za dodržení podmínek povolení TÚ k opravám v bytě.

čl. III

Všeobecná ustanovení

1. Veškeré výše vymezené, resp. odborné práce (např. zednické práce, práce ve výškách, úpravy plynorozvodů, elektrorozvodů, systému ústředního topení apod.) může provádět jen osoba k tomu oprávněná dle obecných předpisů (k žádosti o povolení prací nutno doložit doklad). TÚ provádí kontrolu plnění této podmínky před i během realizace úprav – oprav v bytě.
2. Práce, vč. přípravných, může žadatel zahájit teprve po obdržení písemného **POVOLENÍ SBD**.
3. Nájemce – žadatel je zodpovědný za dodržování všech podmínek uvedených v **POVOLENÍ**. Nejdou-li dodržet, musí je realizátor ihned ohlásit na TÚ SBD, který stanoví náhradní opatření.
4. Kopie povolení je zasílána předsedovi výboru samosprávy k možnosti kontroly plnění podmínek, ze strany žadatele, stanovených v povolení.
5. Při realizaci úprav v bytě je nutno současně dodržovat ustanovení **DOMOVNÍHO ŘÁDU** tak, aby nebyla narušena práva ostatních nájemců.
6. Žadatel o **POVOLENÍ** je povinen po ukončení práce toto ohlásit nejpozději do 1 týdne na TÚ SBD.
7. Po ukončení prací, zasahujících do vyhrazených zařízení, plynorozvodů, elektroinstalace a uzemnění je povinností žadatele zajistit elektro či plynorevizí.
8. TÚ SBD po ohlášení ukončení práce provede kontrolu a veškeré změny zaneše do pasportu domu. Veškeré skutečnosti, týkající se úprav v bytě, zaeviduje bytový úsek SBD do členského spisu.
9. Úkolem samosprávy dle Stanov SBD je uplatňování oprávněných společných zájmů členů samosprávy vůči správě SBD a vyšším orgánům družstva. Proto v případě, že výbor samosprávy, zjistí, že se v domě provádí práce uvedené v této směrnici, má pravomoc upozornit nájemce na povinnost dodržování této směrnice a případné její porušování vč. závěrů uplatnit řešit v souladu s čl. 23. Stanov správou a vedením SBD.
10. Povolení nebude vydáno žadateli, který má vůči družstvu jakýkoliv **finanční závazek**.

čl. IV

Sankce

1. Nedodržení této směrnice ze strany člena družstva bude posuzováno jako porušení čl. 13 a čl. 39 stanov s postupem družstva v souladu s § 711, odst. 1, písm. c) Občanského zákoníku a dle článku a čl. 23) Stanov SBD Těšíňan.
2. Pokud bude nájemce provádět stavební a další úpravy, vyžadující povolení dle této směrnice bez vědomí vlastníka - SBD Těšíňan, bude po tomto nájemci požadovat družstvo případnou náhradu škody, která by v této souvislosti družstvu vznikla.
3. Porušení povinností nájemce, vyplývajících z této směrnice, může být posuzováno jako trestný čin - neoprávněný zásah do majetku vlastníka – SBD Těšíňan.

čl. V

Závěrečná ustanovení

1. Tato pravidla byla schválena usnesením představenstva SBD Těšíňan č. 12/2008 dne 25.2.2008.
2. Tato pravidla ruší dosavadní postup, který byl schválen usnesením představenstva SBD Těšíňan č. 105/2007 dne 26. 6. 2007, mimo přílohy č. 1 a 2.
3. Pravidla nabývají účinnosti dnem 1.3.2008.

Příloha:

- Č. 1) Vzor žádosti o udělení souhlasu na stavební úpravy v bytě
- Č. 2) Podmínky pro individuální výměnu oken za okna plastová

Stavební bytové družstvo Těšíňan

Český Těšín, PSČ 737 01
nábřeží Míru 1883/22b
Tel.: 558 761 544 Fax: 558 712 228
605 252 162
IČ: 003 98 675 DIČ: CZ00398675
e-mail: tesinan@tesinan.cz -2-

Ing. Slowiková Romana
místopředseda představenstva SBD Těšíňan

Ing. Gryc Miroslav, CSc.
předseda představenstva SBD Těšíňan

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO TĚŠÍNAN

zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským
obchodním soudem v Ostravě, oddíl Dr. XXII, vložka 387
IČ : 00 398 675

nábřeží Miru 1883/22b
737 01 Český Těšín
Tel. : 558 761 544
Fax : 558 712 228
tesinan@tesinan.cz

Žádost o udělení souhlasu na stavební úpravy v bytě

1) Žadatel:

Jméno: Příjmení: Tel.:
Ulice: Č.or.: PSČ:
Žadatel vyžaduje potvrzení pro úvěr ano ne

2) Adresa stavby:

Ulice: Č.or.: PSČ:
Č. bytu: Podlaží:

3) Technický popis stavebních úprav:

Datum ukončení prací:

Podpis žadatele:

4) Vyjádření samosprávy:

Způsob, rozsah a četnost úklidu.....

Samosprávou žádaná doba provádění prací (hlučnost).....od.....do.....hod

předseda samosprávy

podpis

5) přílohy

Projektová dokumentace
Statické posouzení
Stavební plán s označením míst s uvažovanou úpravou
Oprávnění zhotovitele (kopie živnostenského listu)
Poplatek uhrazen dne.....

Datum podání SBD Těšínan

Podmínky pro individuální výměnu oken za okna plastová

Jelikož okna nejsou součástí příslušenství bytu, ale majetkem družstva (jsou součástí svislé konstrukce budovy, tedy součást společných částí domu - společný majetek členů samosprávy), je za kvalitu provedení a tepelné přínosy jejich výměny zodpovědný vlastník budovy (družstvo). A to i v případech, kdy výměnu oken financuje se souhlasem družstva uživatel (nájemce) bytu.

Z výše uvedeného důvodu SBD Těšíňan stanovuje pro povolování individuální výměny oken tyto technické podmínky.

- 1) Splnění následujících technických parametrů, doložených dodavatelem na základě platných certifikačních osvědčení:

Součinitel prostupu tepla	ČSN 73 0540-2
Provdzdušnost, třída 4	ČSN EN 12207
Vodotěsnost, třída 9A (dvoukřídlové okno)	ČSN EN 12208
Vodotěsnost, třída E 900 (balkónové dveře)	ČSN EN 12208
Vodotěsnost, třída E 1200 (jednokřídlové okno)	ČSN EN 12208
Odolnost proti zatížení větrem, třída C4 do 8 podlaží, nad 8 podlaží-C5 u jednotl.typů oken	ČSN EN 12210
Únosnost bezpečnostních zařízení	STO č. 209-191-5
Pevnost rohového spoje	ČSN EN 12608

- 2) Výměnu oken bude provádět odborná firma s předepsaným předmětem činnosti.
- 3) Postup při demontáži okna:
- odstranit vnitřní parapet, odstranit venkovní oplechování,
 - vyčistit řádně ostění okna po vybourání,
 - veškerý vybouraný a demontovaný stavební materiál odvést na řízenou skládku.
- 4) Postup provádění montáže okna:
- okna usadit do původní polohy rámu dřevěného okna s lícováním na vnější okraj,
 - před instalací okna zaměřit skutečné rozměry ve stěnách a těm přizpůsobit velikost okna, je nutné brát ohled na to, že ostění bude z venkovní strany zatepleno a to v min. tl. 40 mm, zároveň je nutné počítat s tím, že i pod venkovní parapet je nutné vložit izolant a to v min. tl. 20mm,
 - okna musí být umístěna v okenním otvoru tak, aby při dodatečné úpravě venkovního ostění při zateplení fasády izolace zasahovala pouze do okenního rámu nikoliv již do okenního křídla,
 - okno ukotvit do ostění a to dle návodu výrobce okna - kotvení pomocí kovových kotev a turbošroubů,
 - celoobvodově okenní rám k okennímu ostění vyplnit montážní pěnou PUR,

- f) z vnitřní strany ostění opatřit nalepenými polystyrénovými deskami min. tl. 20 mm zakončenými hliníkovými rohovníky s integrovanou síťovinou a začistit tenkovrstvou omítkou, z venkovní strany okno vůči ostění začistit (např. okenní lišta PVC, nebo řádným zatmelením trvale pružným tmelem),
 - g) vnitřní parapetní desku si uživatel může zvolit dle svých požadavků, musí však dodržet, aby do místnosti přesahující část parapetní desky nezakrývala otopné těleso a současně aby byla minim. ze dvou třetin šířky uložena na stěně pod oknem, venkovní parapet však namontovat tak, aby se přizpůsobil stávajícímu oplechování a nedocházelo k zatékání, je nutné osadit pod parapetní plech izolant v tl. min. 20 mm, tento plech bude muset být v případě zateplení fasády demontován a sjednocen s ostatními venkovními parapety,
 - h) po osazení a začistění okna provést malířské nátěry (Primalex) pouze na vnitřním ostění, venkovní ostění pouze opravit a dotěsnit trvale pružným tmelem, aby nedocházelo k zatékání.
- 5) Nově namontované okno musí být opatřeno ventilační klapkou dle dispozic daných výrobcem, případně musí být v provedení umožňujícím průvzdušnost oken (mikroventilace). Přičemž v místnosti s plynovým spotřebičem musí být namontováno okno splňující podmínky TPG 704 01.
 - 6) Velikost a členění oken musí být vždy odsouhlaseno samosprávou s ohledem na jiné předpokládané řešení v budoucnu.
 - 7) V případě požadavku na výměnu oken v domě, kde mezi okny jsou mezi okenní vložky, bude souhlas k výměně udělen pouze v případě, že součástí výměny oken bude i vyždění meziokenních vložek včetně provedení venkovních úprav takto vyžděné mezi okenní vložky. K osazování oken včetně vyždění meziokenních vložek je nutné doložení projektového řešení včetně statického výpočtu.
 - 8) Po ukončení prací je žadatel povinen technickému úseku družstva oznámit ukončení prací a umožnit technickému úseku družstva přejímku požadované kvality prací a splněných technologických podmínek výměny oken, jak je těmito pravidly určeno.

Podmínky nabývají účinnosti dnem 1.7.2007 a to schválením usnesením představenstva č.105/2007.

Těmito podmínkami se ruší dosavadní Směrnice č. 1/03 „Postup při výměně oken v domech SBD Těšíňan“, platná od 24.3.2003.

Souhlas žadatele:

Žadatel níže uvedeným podpisem stvrzuje, že byl seznámen s povinností zajištění technických podmínek a technologických postupů při individuální výměně oken u jeho bytu, stanovených vlastníkem domu, tj. SBD Těšíňan. Žadatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že v případě jejich nedodržení a nezajištění požadované kvality prací a technologických podmínek výměny oken, uhradí dodatečné náklady prací, jež splnění výše uvedených technických podmínek zajistí.

.....
Podpis žadatele

Datum.....