

Podmínky, za kterých lze provádět stavební a jiné úpravy v bytech, garážích a ostatních prostorách v majetku SBD Přerov, po poslední úpravě z 11/2015.

Upozorňujeme všechny uživatele družstevních bytů a garáží, ale i vlastníky bytů (dále jen uživatelé), že úpravy v bytech, garážích i ostatních prostorách objektů lze provádět pouze v souladu se stanovami družstva a další platnou obecně právní legislativou. V předkládaných „Podmínkách, ...“ jsou podány informace a rozvedeny náležité postupy a pravidla při provedení oprav, úprav a udržovacích prací.

Na úvod připomínáme, že v souladu s ustanovením čl. 39 platných Stanov SBD Přerov, viz citace: „Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele - 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.

Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena – nájemce družstevního bytu. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je člen povinen provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.“

Současně musí prováděné úpravy být i v souladu s příslušnými ustaveními zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Rovněž zajištění řádného využití bytů upravují Stanovy družstva v čl. 53, odst. 2., viz citace: „Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem představenstva družstva“. Dále připomínáme, že užívání bytu k jiným účelům než na bydlení upravuje i zvláštní předpis - Stavební zákon č. 183/2006 Sb..

V každém konkrétním případě je vždy třeba i posoudit příslušná ustanovení Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., kde § 103 definuje, kdy stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, § 104 upravuje podmínky pro ohlášení jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací, včetně vymezení rozsahu případů, které podléhají ohlášení stavebnímu úřadu.

Písemná žádost podaná na SBD Přerov na vydání souhlasu s provedením zamýšlených úprav musí minimálně obsahovat:

1. Popis zamýšlených úprav a změn s uvedením, zda dochází ke změně dispozice bytu, nebo jiné upravované prostory, zásahu do nosných konstrukcí stavby, zda se nemění vzhled stavby ani způsob užívání, zda požadované úpravy nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost.
2. Výkresovou část, ze které musí být patrný stávající stav a stav navrhovaný.
3. V případech, kdy dochází k zásahu do nosných konstrukcí, nebo když dochází ke změně zatížení konstrukcí stavby posudek statika.
4. Veškeré podklady musí být zpracovány s patřičnou vypovídací schopností odpovědnou, odborně způsobilou osobou, v případě nutného souhlasu stavebního úřadu musí zpracovatel splňovat ustanovení § 158 a §159 Stavebního zákona.
5. K žádosti musí být v souladu se Směrnicí představenstva SBD Přerov č.4/2006 přiložen doklad o úhradě příspěvku člena na úkony (tzv. správní poplatek).

Na základě této písemné žádosti, popř. s dalšími potřebnými vyžádanými podklady bude provedeno odbornými pracovníky družstva posouzení této žádosti. Žádost vyřizuje příslušný

odborný pracovník družstva (zpravidla technik PDF - bytový technik, popř. tepelný technik), který předá cestou technické komise tento návrh žadatele s jím stanovenými podmínkami k následnému schválení představenstvem družstva na jeho nejbližším zasedání. Po schválení představenstvem družstva bude žadateli vydán písemný souhlas se stanovením podmínek, za kterých lze požadované úpravy provést s udáním doby platnosti tohoto souhlasu. Tento souhlas majitele stavby bude v případě nutnosti žadatelem přiložen i k případné žádosti na vydání souhlasu Stavebního úřadu, pokud si zamýšlené úpravy budou tento souhlas v souladu se Stavebním zákonem vyžadovat.

Pro snadnější orientaci uvádíme následující některé nejčastějších příklady případů, kdy je třeba mít vždy souhlas družstva, tj. majitele stavby, popřípadě i souhlas příslušného stavebního úřadu dle stavebního zákona.

Jedná se o provádění úprav nebo udržovacích prací v bytě, (garáži), popř. společných částí prostor domu a dalších jiných prostorách v objektech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví SBD Přerov:

- a) rekonstrukce bytového jádra,
- b) úpravy dispozice bytu (vybourání, popř. posun příček, zásahy do zdiva a panelů, vybourání spížího panelu atp.),
- c) rozšíření bytové jednotky (o společné prostory, popř. sloučení nebo rozdělení bytů atp.),
- d) úprava, popř. využití společných prostor k jiným účelům, soukromému využití (k podnikatelské činnosti), než ke kterým byly určeny, popř. na ně bylo vydáno platné kolaudační rozhodnutí, nebo jiný souhlas,
- e) instalace všech druhů antén a satelitů na objektech družstva, tj. např. na střeše, fasádě domu, zábradlí balkonů a lodžii atp.
- f) výměny oken,
- g) instalace klimatizace,
- h) zásahy do stávajícího vytápění, včetně regulace a měření
- i) zásahy do bytových měřičů studené a teplé vody
- j) zasklení a zamřížování lodžii, balkonů,
- k) výměny spotřebičů (sporáků, ohříváčů vody, kotlů pro vytápění atp.) s připojením na jiné energie než původní (např. z plynu na el. energii),
- l) jakékoliv další nevyjmenované úpravy, při kterých by došlo ke změně vzhledu stavby, zásahů do nosných konstrukcí, změně způsobu užívání stavby, dále pokud by bylo nutné na základě zamýšlených změn posouzení vlivů na životní prostředí a provedením změn a úprav by došlo k negativnímu ovlivnění požární bezpečnosti stavby (objektu),
- m) po výměně či instalaci nových plynových nebo elektrických spotřebičů nebo zásahů do rozvodů plynu či elektrických rozvodů je nutné neprodleně předat na technický úsek SBD příslušné výchozí revizní zprávy (plyn, elektro, komín).

Současně ještě jednou upozorňujeme, že na některé zamýšlené stavební úpravy, změny staveb a udržovací práce se musí požádat rovněž o vydání souhlasu příslušný stavební úřad, a to v souladu s příslušnými ustanoveními § 103 - §118 Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

V případě, že v místnosti s plynovými kotli nebo karmami typu „B“ (přívod vzduchu pro spalování bere spotřebič z místnosti, ve které je umístěn) a dle žádosti budou vyměněna stará okna za nová plastová nebo Eurookna, je nezbytné zajistit odpovídající množství přívodu vzduchu pro větrání a spalování v souladu s ČSN 73 4201, zabývající se problematikou větrání budov a dále musí splňovat podmínky uvedené v TPG 70 401, pro užívání a provoz spotřebičů na plynná paliva typu A a B. Technické řešení musí pro konkrétní případ vždy stanovit projektant v oboru TZB s tím, že nebude nic bránit provedení revize s kladným výrokem na daný plynový spotřebič, nebo prováděnou úpravu.

Z výše uvedeného vyplývá, že nelze zahájit zamýšlené práce, stavební úpravy a jiné změny dříve, než bude vydán náležitý písemný souhlas družstva, popř. souhlas (včetně nabytí právní moci) příslušného stavebního úřadu. A to, ať se jedná o případy, kdy postačuje „Ohlášení,“ nebo je nutné „Stavební povolení“. V případě nejednoznačnosti a nejasnosti výkladu potřeby vydání souhlasu, doporučujeme v těchto případech si toto ověřit u příslušného stavebního úřadu. Již vícekrát bylo v naší praxi potvrzeno, že ne všechny stavební úřady v ČR jsou jednotné ve výkladu stavebního zákona.

Připomínáme, že při nedodržení daných povinností a zákonných pravidel může příslušný stavební úřad v souladu s ustanoveními § 178, § 179, písm. a) jde li o přestupky podle §178, odstavce (1), písm. a), b), c), d), a e), odstavce 3 písm. a), b) a c) a odstavců 2, 4, 5 a 6, uložit pokutu do 200 000 Kč.

Rovněž je možný postih i v souladu s ustanoveními čl. 23, Stanov SBD Přerov, se všemi dalšími možnými důsledky, včetně i možnosti uložení povinnosti uvedení bytu nebo zařízení společných částí domu do původního stavu na vlastní náklad.

Případy, kdy není třeba mít souhlas SBD Přerov:

Pokud uživatel bytu hodlá provádět práce a úkony spočívající pouze ve výměně stávajících zařízovacích a sanitárních předmětů a zařízení bez změny dispozičního řešení a bude zachováno jejich napojení na stávající společné rozvody, kdy nedojde ani k omezení dodávek médií (voda, vytápění plyn, elektro, atp.), kdy nesmí dojít ani k přerušení dodávek daných médií. Zpravidla se může jednat o opravy a výměny bytových rozvodů teplé a studené vody, plynu, elektro rozvodů pro napojení na hlavní společné rozvody domu, výměny vodovodních baterií, dřezy, kuchyňské linky, plynové sporáky, elektrické sporáky, vařiče, digestoře, vany, sprchové kouty, WC mísy, splachovače, umývadla, infrazářiče, bojler, karmy, kotle vytápění, vestavěné skříně, domácí telefony, opravy a výměny podlahových krytin, pokud jejich záměnou nedojde ke zhoršení kročejového hluku, nebo nedojde ke změně jiných důležitých vlastností majících vliv na nerušený nájem okolních bytů.

V zásadě se musí jednat jen o výměny stávajících zařízovacích předmětů a zařízení, kdy u vyměňovaných spotřebičů nedochází ke zvýšení jejich příkonů nebo ke změně jejich napájení (záměna plyn za elektro atp.). Ale i v těchto případech upozorňujeme na nutnost dodržovat podmínky připojení a užívání specifikované v příložených návodech, zvláště pak dodržet vždy požadavky na odborné připojení a další podmínky montáže a pozdějšího provozu (např. provádět revize a kontroly, kdy u plynových spotřebičů v souladu s ČSN 38 6405 po převodu na jiný topný plyn, po běžných úkonech a opravách tyto úkony provádí 1x za rok servisní technik, servisní firma).

- Pro instalaci a provoz plynových odběrných zařízení je mimo jiné nutno postupovat v souladu s ustanoveními Nařízení vlády č. 91/2010 Sb., dále s ČSN 73 4201, zabývající se problematikou větrání budov a dále musí splňovat podmínky uvedené v TPG 70 401, pro užívání a provoz spotřebičů na plyná paliva typu A a B. Technické řešení musí pro konkrétní případ stanovit projektant v oboru TZB s tím, že nebude nic bránit provedení revize s kladným výrokem na daný plynový spotřebič.

Přílohou těchto podmínek je tabulka obsahující výčet základních úkonů na odběrných plynových zařízeních, se specifikací navazujících nezbytných činností pro zajištění bezpečnosti provozu odběrných plynových zařízení.

Podobně je tomu i u elektrických spotřebičů, kde v souladu s ČSN 33 1610 a ČSN 33 1500 je povinností uživatele bytu zajistit revizním technikem nebo v oboru znalým pracovníkem v daných případech a intervalech provést příslušné kontroly a revize. Po výměně plynových nebo elektrických spotřebičů je nutné neprodleně předat na technický úsek SBD příslušné výchozí revizní zprávy (plyn, elektro, komín).

Veškeré tyto doklady o provedených připojeních, kontrolách a revizích je povinností každého nájemce mít řádně uloženy. Doporučujeme tyto doklady ve fotokopii předat i na SBD Přerov, příslušnému technikovi provozně technického úseku, Teličkova 40, Přerov – Předmostí, 751 24.

Připomínáme, že tyto výměny v souladu s ustanovením čl. 35, odst.2) Stanov družstva (v platném znění) jsou plně hrazeny nájemci bytů a za provedené výměny a jejich následné užívání jsou nájemci plně odpovědní. Tato odpovědnost se vztahuje všeobecně na zajištění řádného a bezpečného provozu každého spotřebiče a zařizovacího předmětu a rovněž i na včasnou výměnu již technicky a bezpečnostně nevyhovujících, tj. zastaralé, opotřeбенé s omezenou funkčností.

Další informace a upozornění při plánování nejčastějších úprav v bytech:

Rekonstruované bytové instalační jádro musí být vždy vyřešeno tak, aby byly přístupné vodoměry, plynoměr, uzavírací ventily a všechny stoupačky po celé výšce místnosti, zakrytí musí být provedeno lehce demontovatelnou stěnou. V případě, že budou stoupačky a další výše uvedené předměty nepřístupné, budou veškeré náklady spojené s demontáží a montáží při výměně nebo opravě uhrazeny uživatelem bytu.

Při rekonstrukcích kuchyní se nesmí zasahovat do zařízení a systémů stávajících hlavních domovních rozvodů (převážně podtlakové) vzduchotechniky. Na základě oznámení zamýšlených úprav budou ze strany odborných pracovníků SBD stanoveny podmínky, za kterých lze tyto práce provést. Při neodborném zásahu do vzduchotechniky (například instalaci ventilátoru v digestoři, kde před změnou nebyl instalován) vždy hrozí porušení funkčnosti celého systému spojeného s přenášením pachů z takového bytu i do ostatních bytů na dané stoupačce hl. domovní vzduchotechniky.

Stejně tak tomu je i v případech rekonstrukcí koupelen a WC, připojených na domovní centrální vzduchotechniku!

Není možný jakýkoliv zásah v bytech do vytápění u společných otopných soustav a zařízení na měření tepla (např. výměna otopných těles, indikátorů pro rozúčtování topných nákladů) v bytech bez předchozího projednání s majitelem domu, nebo s odbornými pracovníky SBD Přerov. Úmysl provést jakýkoliv zásah v této oblasti musí být vždy předem projednán s odbornými pracovníky SBD cestou písemné žádosti. Bez písemného souhlasu se stanovenými podmínkami k provedení úprav nelze jakékoliv práce a úpravy provádět, tedy ani zahájit!! V opačném případě se původce těchto nepovolených a neoprávněných zásahů a úprav vystavuje možnému postihu v souladu se Směrnicí představenstva SBD Přerov č. 1/2002.

Pokud je při opravě nebo výměně vnitřních rozvodů studené, popř. i teplé vody potřebné **provést demontáž bytových vodoměrů, je potom povinností tuto skutečnost nahlásit na SBD Přerov, a to před započítím prací.** SBD poté zajistí řádnou kontrolu správnosti montáže a zaplombování vodoměrů, přičemž náklady s tímto spojené uhradí uživatel. V opačném případě se uživatel bytu vystavuje nebezpečí sankcí, vyplývajících ze Směrnice představenstva SBD Přerov č. 2/2002.

Vlastníci bytů, pokud dělají úpravy v bytě, nepotřebují souhlas družstva ani neplatí poplatek. Souhlas potřebují, zasahují-li do společných částí, např. topného systému, vzduchotechniky, apod. viz společné části vymezené v dokumentu „Prohlášení vlastníka“. Některé úpravy v bytě však podléhají souhlasu příslušného Stavebního úřadu, viz předchozí text, což platí stejně.

V případě jakýchkoliv nejasností a potřeb získání dalších doplňujících informací a podkladů, doporučujeme obrátit se na odborné pracovníky družstva (techniky PDF – tzv. bytové techniky, tepelné techniky a techniky měření spotřeb tepla a vody) pracoviště provozně technického úseku SBD Přerov, Teličkova ul. 40, 751 24 Přerov – Předmostí, tel. 581 211561 - 3.

Tabulka základních úkonů na odběrných plynových zařízeních se specifikací navazujících nezbytných činností pro zajištění bezpečnosti provozu odběrných plynových zařízení

Poř. číslo	Základní úkony na OPZ (odběrné plynové zařízení)	Nezbytné činnosti pro zajištění bezpečnosti provozu OPZ			
		Revize plynového zařízení	Tlaková zkouška rozvodu	Seřízení a uvedení do provozu, vč. kontroly odvodu spalin	Revize spalinové cesty
1.	Výměna spotřebiče - jiný příkon, stejný typ	ANO	NE	ANO	ANO
2.	Výměna spotřebiče - stejný příkon, jiný typ	ANO	NE	ANO	ANO
3.	Výměna spotřebiče - jiný příkon, jiný typ	ANO	NE	ANO	ANO
4.	Výměna spotřebiče -stejný příkon, stejný typ, stejná teplotní třída, jiná značka výrobce	ANO	NE	ANO	NE
5.	Výměna spotřebiče - stejný příkon, stejný typ, stejná teplotní třída, stejná značka výrobce	NE	NE	ANO	NE
6.	Výměna potřeby - beze změny rozvodu plynu	NE	NE	ANO	Podle požadavku poř.č. 1 - 5
7.	Výměna spotřebiče - se změnou rozvodu plynu do 3 m	ANO	NE	ANO	Podle požadavku poř.č. 1 - 5
8.	Výměna spotřebiče - se změnou rozvodu plynu nad 3 m	ANO	ANO	ANO	Podle požadavku poř.č. 1 - 5
9.	Demontáž a montáž téhož spotřebiče za účelem např. prací v koupelně (výměna dlaždic)	NE	NE	ANO	NE

Rozdělovník: pracovníci SBD, www.sbdprerov.cz, Informátor 1/2016

V Přerově dne 23.11.2015

Vladimír Jůza v. r.
vedoucí provozně technického úseku