

	Organizační směrnice S - 312		
Název směrnice:	<i>Stavební úpravy, prováděné v bytových a nebytových jednotkách a ve společných prostorách domů ve vlastnictví SBD NH, ke kterým je vyžadován souhlas SBD NH, jako vlastníka a pronajímatele</i>	Počet stran: Počet příloh:	4
Dodatek č.:	Tato směrnice ruší a nahrazuje S - 312 ze dne 14. 7. 2010 a S - 313 ze dne 31. 8. 2011		
Zpracoval:	Ing. Martina Janíčková, Ing. Lubomír Šebesta	Vydal:	101
Schválil:	Představenstvo SBD NH		
Dne:	10. 1. 2024	Platnost od:	10. 1. 2024
Rozdělovník:	1, 2, 3, představenstvo, kontrolní komise		

Obsah:

- Článek I. Přehled stavebních úprav
Článek II. Doklady požadované družstvem pro vydání souhlasu
Článek III. Podmínky pro vydání souhlasu k instalaci satelitní, příp. jiné antény
Článek IV. Poplatky
Článek V. Stavební úpravy, ke kterým s ohledem na Prohlášení vlastníka budovy vložená do Katastru nemovitostí není možné udělit souhlas
Článek VI. Závěrečná ustanovení

Článek I. Přehled stavebních úprav

Přehled stavebních úprav prováděných v bytových a nebytových jednotkách a ve společných prostorách domů ve vlastnictví SBD NH, ke kterým je vyžadován souhlas:

1. Přestavba bytového jádra
2. Položení nových podlah, dlažby nebo změna nášlapné vrstvy v obytných místnostech, kuchyních a předsíních
3. Výměna oken, dveří a garážových vrat
4. Zasklení balkónu, lodžie nebo terasy
5. Instalace satelitní, příp. jiné antény
6. Zabudování stabilní klimatizace, individuální fotovoltaika apod.
7. Otvory v nosných stěnách
8. Přemístění plynového sporáku nebo výměna plynového sporáku za elektrický
9. Výměna nebo přemístění topných těles - ÚT
10. Montáž venkovních rolet nebo žaluzií
11. Rekonstrukce nebo GO elektrických rozvodů v bytě/garáži
12. Úprava nenosných zdí v bytě, instalace podhledů

Článek II. Doklady požadované družstvem pro vydání souhlasu

Doklady požadované družstvem pro vydání souhlasu se stavebními úpravami uvedenými v článku I.:

1. Přestavba bytového jádra:
 - a) projektová dokumentace (zjednodušená dle Stavebního zákona) ve složení:
 - technická zpráva,
 - půdorys. výkres stávajícího stavu a bouracích prací,
 - půdorys. výkres nového stavu,
 - statické posouzení přestavby,
 - b) oprávnění dodavatele,
 - c) revizní zpráva elektro a plynu (v případě, že jsou přestavbou dotčeny),
 - d) prohlášení o tom, jak bylo naloženo s vybouraným odpadem.
2. Položení nových podlah, dlažby nebo změna nášlapné vrstvy v obytných místnostech, kuchyních a předsíních:
 - a) skladba nové podlahy, popis nášlapné vrstvy,
 - b) výpočet kročejové a vzduchové neprůzvučnosti, zpracovaný oprávněnou osobou,
 - c) technické podklady vložené izolace,
 - d) prohlášení dodavatele o tom, že nová podlaha nezhorší kročejovou neprůzvučnost.
3. Výměna oken, dveří a garážových vrat:
 - a) zjednodušená dokumentace, zpracovaná provádějící firmou s uvedením rozměrů a členění oken,
 - b) základní charakteristika oken/ dveří/garážových vrat,
 - c) certifikát a Prohlášení o shodě,
 - d) oprávnění dodavatele,
 - e) předávací protokol po ukončení výměny.
4. Zasklení balkónu, lodžie nebo terasy:
 - a) technické podklady vč. určení prováděcí firmy,
 - b) certifikát a Prohlášení o shodě,
 - c) oprávnění dodavatele,

- d) prohlášení prováděcí firmy o ověření únosnosti zábradlí pro zvolený typ zasklení, příp. doložení statického výpočtu,
 - e) předávací protokol.
5. Instalace satelitní, příp. jiné antény:
- a) technické podklady vč. určení prováděcí firmy,
 - b) oprávnění dodavatele,
 - c) prohlášení dodavatele, že anténa bude řádně upevněna k zábradlí balkónu/lodžie a odpovídá požadavkům bezpečnosti,
 - d) předávací protokol.
6. Zabudování stabilní klimatizace, individuální fotovoltaika, apod.:
- (pouze u bytů majících balkón lodžii nebo terasu, kde bude umístěna venkovní jednotka, solární panel)
- a) zjednodušená dokumentace,
 - b) technické podklady vč. určení prováděcí firmy,
 - c) oprávnění dodavatele,
 - d) předávací protokol.
7. Otvory v nosných stěnách:
- a) projektová dokumentace dle Stavebního zákona v trojím vyhotovení,
 - b) oprávnění dodavatele,
 - c) prohlášení o tom, jak bylo naloženo s vybouraným odpadem,
 - d) doklady Stavebního úřadu.
8. Přemístění plynového sporáku nebo výměna plynového sporáku za elektrický:
- a) technický popis, příp. půdorys s označením přemístění,
 - b) protokol o zapojení spotřebiče,
 - c) protokol o odpojení plynu,
 - d) revizní zpráva.
9. Výměna nebo přemístění topných těles - ÚT:
- a) půdorys. výkres původního a nového stavu v příp. přemístění topného tělesa,
 - b) oprávnění dodavatele,
 - c) prohlášení dodavatele o dodržení výkonu nového radiátoru odpovídajícího výkonu stávajícího radiátoru,
 - d) doklad o přemístění indikátorů topných nákladů.
10. Montáž venkovních rolet nebo žaluzií:
- a) technické podklady vč. určení prováděcí firmy,
 - b) prohlášení dodavatele o tom, že práce byly provedeny odborně a v souladu s příslušnými bezpečnostními předpisy,
 - c) předávací protokol.
11. Rekonstrukce nebo GO elektrických rozvodů v bytě/garáži:
- a) výkresová dokumentace, technická zpráva (v případech, kdy má dojít k zásadním změnám dispozice),
 - b) oprávnění dodavatele,
 - c) revizní zpráva elektro,
 - d) předávací protokol.
12. Úprava nenosných zdí v bytě, instalace podhledů:
- a) zjednodušená dokumentace dle Stavebního zákona,
 - b) v případě podhledů - světlé výšky obytných místností,
 - c) oprávnění dodavatele,

- d) prohlášení o tom, jak bylo naloženo s vybouraným odpadem,
- e) revizní zpráva elektro, plynu pokud bylo do rozvodu zasahováno,
- f) předávací protokol.

Článek III.

Podmínky pro vydání souhlasu k instalaci satelitní, příp. jiné antény

Individuální televizní nebo rozhlasovou nebo internetovou anténu lze se souhlasem SBD NH osadit pouze:

- a) ve výjimečných případech na střechu domu na k tomu určený stožár,
- b) na zábradlí balkónu/ lodžie/ terasy,
- c) na certifikované nosiče do rámu oken.

Umísťování antén na fasádu domu (kotvení do obvodového pláště) není přípustné.

Montáž antény na střechu domu je možná pouze na k tomu účelu instalovaný stožár. O jeho instalaci, včetně instalace tzv. páteřního rozvodu, rozhoduje členská schůze samosprávy daného domu a shromáždění vlastníků jednotek. Danou montáž může provádět pouze k tomu oprávněná firma nebo provozovatel STA na základě zpracování projektu a po uzavření smlouvy s SBD NH. Uvedený stožár se stane součástí společných částí domu a jeho montáž bude hrazena z dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu.

Teprve po instalaci stožáru na střechu domu může žadatel požádat o vydání souhlasu s instalací individuální antény.

Žadatel musí doložit:

- a) žádost s popisem (náčrty, příp. fotodokumentaci), anténa musí být umístěna tak, aby nedocházelo ke stínění oken sousedních bytů,
- b) technické podklady vč. určení prováděcí firmy,
- c) u stanovených výrobků Prohlášení o shodě a Certifikát (držáky na antény atd.),
- d) závazek k pravidelné 1 x ročně prováděné kontrole statického zajištění (upevnění) antény,
- e) doklad o úhradě správného poplatku,
- f) v případě instalace na střechu prohlášení oprávněné firmy, včetně protokolu o měření, že na lodžii/balkónu/terase daného bytu nelze přijímat požadovaný signál.

Po provedené montáži žadatel musí doložit:

- a) doklad prováděcí firmy, že montáž proběhla v souladu s platnými předpisy, v souladu se stanovenými podmínkami a s požadovanými parametry, že anténa je řádně upevněna ke stožáru a po dobu osazení nehrozí uživatelům objektu a jeho okolí újma na majetku, zdraví či životě,
- b) revizní zprávu o kontinuitě připojení satelitní antény k hromosvodu v souladu s platným zněním ČSN,
- c) v případě osazení na střechu domu doloží revizní zprávu o kontinuitě připojení satelitní antény k hromosvodu v souladu s platným zněním ČSN.

Žadatel nebude oprávněn ke vstupu na danou střechu, a to ani v rámci běžného provozu individuální antény. Vstup bude umožněn pouze provozovateli STA nebo zaměstnancům oprávněné firmy.

Pokud dojde v budoucnu k opravám nebo výměnám prvků, na nichž je anténa osazena, bude uživatel povinen anténu na své náklady demontovat a o povolení zpětné instalace antény znovu požádat.

Článek IV. Poplatky

Správní poplatky spojené s administrací povolení stavebních úprav jsou stanoveny směrnicí S-205 vydanou představenstvem SBD NH.

Článek V.

Stavební úpravy, ke kterým s ohledem na Prohlášení vlastníka budovy vložená do Katastru nemovitostí není možné udělit souhlas

1. Rozdělení dvojgaráže
2. Rozšíření jednotky o společnou část domu
3. Sloučení a rozdělení bytů
4. Demontáž radiátoru bez náhrady

Žádosti o stavební úpravy posuzuje výrobní úsek. Rozhodnutí družstva, schvalující stavební úpravu, podepisuje ředitel družstva nebo výrobní náměstek.

U dalších úprav družstvo nevydává formální souhlas, ale předloží žadatelům podmínky a pravidla, kterými je provedení stavební úpravy podmíněno.

Provedení stavebních úprav nebo montáž individuální antény bez souhlasu SBD NH jako pronajímatele, nebo porušení uvedených podmínek, bude považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu.

Článek VI. Závěrečná ustanovení

Ustanovení o bytech uvedená v tomto dokumentu platí přiměřeně také pro nebytové prostory (garáže).

V případech, kdy je v domě založeno společenství vlastníků, rozhoduje o podmínkách realizace stavebních úprav toto společenství. SBD NH je v těchto případech oprávněno rozhodovat pouze o stavebních úpravách jednotky, které nezasahují do společných částí domu.