Vnitrodružstevní směrnice VS_03

Pravidla pro provádění stavebních úprav, rekonstrukcí a oprav v BYTECH

	Vypracoval	Ověřil	Schválil
Jméno	Pavla Žitníková	Domovní důvěrníci	Členové představenstva
Podpis		usnesení ze schůze domovních důvěrníků	usnesení ze schůze představenstva č.13/2026
Datum	15.5.2026	28.5.2026	2.6.2026
Směrnice byla přijata XXXVII. shromážděním delegátů dne 18.6.2026..			

Vydání č.01	Tato směrnice nabývá účinnosti od 18.6.2026 a ruší Vnitrodružstevní směrnici č.11 - O pravidlech pro opravy, údržbu a stavební úpravy domů a bytů

Tato směrnice je vnitřním předpisem Stavebního bytového družstva Venkov. Originál směrnice je uložen v kanceláři SBD Venkov. Změny a doplňky této směrnice schvaluje představenstvo družstva a přijímá shromáždění delegátů.

Čl. 1
Úvodní ustanovení

1. Tato směrnice upravuje podmínky provádění stavebních úprav, rekonstrukcí, oprav a údržby v bytech ve vlastnictví bytového družstva (dále jen „družstvo“).
2. Veškeré práce prováděné v bytě jsou realizovány na náklady člena družstva, kterému náleží družstevní podíl spojený s právem nájmu bytu.
3. Směrnice je závazná pro všechny členy družstva. Člen družstva odpovídá za dodržování této směrnice i ze strany třetích osob, které do bytu vpustí (nájemci, podnájemci, dodavatelé apod.).
4. Veškeré stavební úpravy musí být prováděny v souladu s právními předpisy, technickými normami a požárními předpisy. Úpravy nesmí ohrozit statiku domu, bezpečnost osob ani práva ostatních uživatelů domu.

Čl. 2
Rozdělení stavebních úprav v bytě

1. Běžná údržba

Za běžnou údržbu a drobné úpravy bytu se považují práce, které nemění dispoziční řešení bytu, nezasahují do nosných konstrukcí domu ani do společných rozvodů. Tyto práce nepodléhají schválení družstva, platí však pro ně ustanovení dle Čl.4 a Čl.5 této směrnice.

Jedná se zejména o:

- malování, tapetování a drobné povrchové úpravy,
- výměna podlahových krytin (pouze výměna finální nášlapné vrstvy, bez zásahu do konstrukčních a izolačních vrstev – nesmí být narušena kročejová neprůzvučnost podlah.
- výměna interiérových dveří a zárubní,
- montáž vestavěného nábytku,
- výměnu kuchyňské linky bez zásahu do rozvodů vody, odpadu, plynu a elektroinstalace,
- výměna zařizovacích předmětů (baterie, umyvadlo, WC, vana), montáž polic, garnýží, výměna svítidel a zásuvek bez změny elektroinstalace.
- výměna zámků schránky.

2. Středně náročné stavební úpravy a rekonstrukce

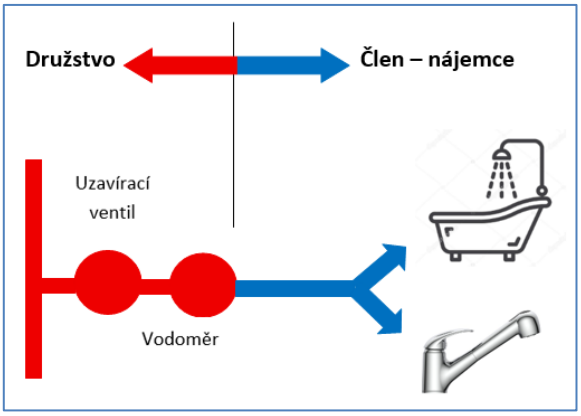
Za středně náročné stavební úpravy se považují práce, při nichž dochází k zásahu do vnitřních rozvodů bytu nebo k výměně technických zařízení, avšak bez změny dispozičního řešení bytu a bez zásahu do nosných konstrukcí domu. Tyto práce podléhají předchozímu

písemnému oznámení a schválení družstvem. Práce musí být prováděny odborně způsobilými osobami v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami.

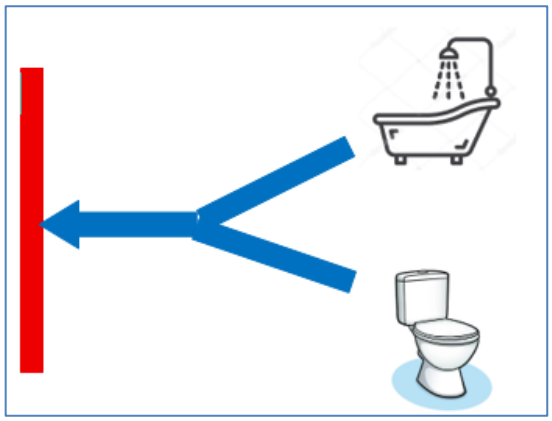
Jedná se zejména o:

- rekonstrukci bytového jádra,
- výměnu nebo přemístění kuchyňské linky spojené se zásahem do rozvodů vody, odpadu, plynu nebo elektroinstalace,
- výměna vchodových dveří bytů,
- úpravy elektroinstalace v bytě – nutná revize (veškerá elektroinstalace a elektrické rozvody v bytě od bytového jističe),
- úpravy plynových rozvodů – nutná revize (výměna plynových rozvodů v bytě od plynoměru dále, včetně plynových spotřebičů),
- úpravy vodovodních rozvodů teplé a studené vody, rozvody za vodoměrem až k vodovodním bateriím a wc (*obr.č.1)*,
- výměnu odpadního potrubí od vany, sprchového koutu, umyvadla, dřezu a WC až po napojení na svislé odpadní potrubí v instalační šachtě (*obr.č.2)*,
- výměnu vany za sprchový kout a obdobné stavební úpravy hygienického zázemí,
- společné televizní a satelitní antény, rozvod po bytě,
- instalaci digestoře s odtahem nebo jiných zařízení napojených na společné části domu,
- stavební práce vyžadující odborné revize nebo vyjádření oprávněných osob.

Obr. 1 - Rozvody vody



Obr. 2 – Odpadní potrubí



3. Náročné stavební úpravy a zásahy do konstrukcí domu

Za náročné stavební úpravy se považují práce, které mění dispoziční řešení bytu, zasahují do konstrukcí domu nebo mohou ovlivnit statiku, požární bezpečnost, vzhled domu nebo užívání ostatních bytů. Tyto práce podléhají předchozímu písemnému oznámení a schválení

družstvem. Po dokončení prací je člen povinen předložit družstvu příslušné revize, protokoly a dokumentaci dle platné legislativy.

Jedná se zejména o:

- Bourání nebo novou výstavbu příček,
- zásahy do nosných konstrukcí,
- vytváření nových stavebních otvorů,
- změny dispozice bytu - spojování nebo rozdělování místností,
- zásahy do stropních, podlahových nebo obvodových konstrukcí,
- zásahy do společných částí domu,
- změny ovlivňující požární bezpečnost nebo akustické vlastnosti domu.

Zásahy do nosných konstrukcí domu jsou možné pouze:

- na základě statického posudku autorizovaného statika,
- projektové dokumentace zpracované oprávněnou osobou,
- po předchozím písemném souhlasu družstva,
- a v případech stanovených právními předpisy také na základě povolení nebo souhlasu příslušného stavebního úřadu.

4. Úpravy ovlivňující vzhled domu a zásahy do obvodového pláště

Jsou to veškeré práce a instalace, které zasahují do vnějších konstrukcí domu, mění jeho vzhled nebo technické řešení, případně mohou ovlivnit bezpečnost, požární ochranu, funkčnost zateplovacího systému či užívání společných částí domu. Tyto práce podléhají předchozímu písemnému souhlasu družstva.

Jedná se zejména o:

- zasklení lodžií a balkonů (stejný typ, barva, na celém domě),
- instalaci venkovních žaluzií (stejný typ, barva, na celém domě),
- vrtání a kotvení do obvodových stěn, panelů a zateplovacího systému,
- montáž venkovních klimatizačních jednotek,
- montáž satelitů, antén, kamerových systémů a jiných zařízení na fasádu nebo zábradlí,
- vedení kabeláže po fasádě domu,

Úpravy musí být vždy prováděny pouze odborně způsobilou osobou, v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a požárními předpisy, způsobem, který nepoškodí společné části domu, zateplovací systém ani nosné konstrukce. Po dokončení musí být doloženy revize, montážní listy a jiná dokumentace. Vždy musí být zachován jednotný vzhled domu.

Čl. 3
Oznamovací a schvalovací povinnost

1. Člen družstva je povinen před zahájením stavebních úprav **písemně požádat představenstvo o souhlas, pokud jde o úpravy dle Čl. 2 odstavec 2, 3 a 4** a to vyplněním žádosti**.**
2. Žádost musí obsahovat:
   - popis prací, nákres,
   - předpokládaný termín zahájení a ukončení prací,
   - případně projektovou dokumentaci nebo vyjádření odborné osoby, pokud to povaha zásahu vyžaduje.
3. **Práce lze zahájit až po udělení písemného souhlasu družstva.** Součástí souhlasu je písemné potvrzení člena družstva, že byl seznámen s podmínkami provádění stavebních úprav a zavazuje se je dodržovat.

Čl. 4
Časové omezení hlučných prací

1. Hlučné práce (zejména vrtání, bourání, sekání, práce s příklepovými nástroji, práce s kladivem, montáž nábytku, škrábání omítek apod.) je dovoleno provádět pouze:
   - v pracovních dnech od 7:00 do 20:00 hodin,
   - v sobotu od 9:00 do 18:00 hodin,
   - **v neděli a ve státem uznaných svátcích jsou hlučné práce zakázány**.
2. Mimo uvedené hodiny je člen povinen zdržet se činností, které nad míru přiměřenou poměrům obtěžují ostatní obyvatele domu hlukem.
3. Rozsah hlučných stavebních prací musí být organizován tak, aby nepřesáhl 8 hodin denně a aby byla v průběhu dne zachována přiměřená doba klidu umožňující odpočinek ostatních obyvatel domu, včetně osob vykonávajících směnný provoz.

Čl. 5
Povinnosti při provádění prací

1. Člen družstva je povinen:
   a) oznámit zahájení prací vyvěšením oznámení v domě F_06,
   b) zajistit čistotu společných prostor,
   c) zajistit ochranu výtahu, chodeb a dalších společných částí domu před poškozením,
   d) odvážet stavební suť a demontovaný materiál mimo objekt bez znečišťování společných prostor – **odkládání nábytku a věcí ve společných prostorách je zakázáno**,
   e) umožnit družstvu kontrolu dodržování této směrnice, umožnit vstup do bytu technikovi případně osobám pověřeným kontrolou technických prací.

2. Je zakázáno:
   a) zasahovat do nosných konstrukcí bez statického posouzení,
   b) zasahovat do společných rozvodů bez souhlasu družstva,
   c) skladovat stavební materiál ve společných prostorách bez souhlasu družstva.
3. Nájemce nebo vlastník bytu je povinen předložit:
   - stručný popis prací,
   - případně projektovou dokumentaci,
   - souhlas odborně způsobilé osoby, je-li vyžadován právními předpisy,
   - revizní zprávy elektřiny a plynu po dokončení prací.

Čl. 6
Odpovědnost za škodu

1. Člen družstva odpovídá za veškeré škody způsobené v souvislosti s prováděním prací.
2. Odpovědnost se vztahuje i na škody způsobené dodavateli nebo jinými osobami, které člen do domu vpustil.

Čl. 7
Porušení směrnice

1. Porušení této směrnice může být posuzováno jako porušení členských povinností dle stanov družstva.
2. Při porušení směrnice může představenstvo:
   a) vydat písemnou výzvu k nápravě,
   b) požadovat náhradu vzniklé škody nebo nákladů,
   c) postupovat podle stanov a směrnic družstva při opakovaném nebo závažném porušení povinností.

Podpisy představenstva:

1. Žitníková Pavla _____
2. Martin Grulich _____
3. Bc. Zdeňka Buchtová _____
4. Bc. Mária Švehlová _____
5. Marcela Tomková _____