

Informace Stavebního bytového družstva Škodovák č. 13 – prosinec 2009

Vážení vlastníci a nájemci bytových jednotek,

na základě Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (**Stavební zákon**) v platném znění, dle kterého byl s účinností od 1. 1. 2007 novelizován Stavební zákon č. 50/1976 Sb., Vám k žádostem o povolování stavebních úprav v bytových jednotkách v majetku a správě SBD Škodovák předkládáme souhrnnou informaci vypracovanou technickým oddělením družstva.

Stavební úpravy dle náročnosti a rozsahu prací podléhají:

- A) Stavebnímu povolení schvalovanému příslušným Odborem výstavby
- B) Povolení vydanému technickým oddělením SBD Škodovák

Veškeré stavební úpravy bytové jednotky lze před jejich zahájením konzultovat s příslušnými pracovníky technického oddělení, složitější úpravy je třeba konzultovat v **každém případě**.

A) Stavebnímu povolení podléhá a žadatel k odsouhlasení technickému oddělení SBD Škodovák předkládá tyto dokumenty:

A 1. Vybourání (vyříznutí) části nosné příčky

- a) řádně vyplněný formulář „Žádost“ (formulář SBD Škodovák) doplněný o vyjádření sousedů pod a nad bytem
- b) výpis z katastru nemovitostí (nebo jiný doklad o vlastnictví)
- c) 3 x projektovou dokumentaci - výkresy původní a nový stav
3 x statické posouzení navrhovaného stavu
Oba tyto dokumenty budou zpracovány způsobilou osobou.
- d) vyplněný předepsaný formulář „**Žádost o stavební povolení**“ s razítkem a podpisem

zástupce dodavatelské firmy (lze získat i na internetových stránkách příslušného Odboru výstavby)

A 2. Bourání příček, případně jiné úpravy, které by vedly ke změně kategorizace bytu, tj. velikosti podlahových ploch jednotlivých místností, nebo sloučení dvou jednotek.

Tyto úpravy vyžadují souhlas všech spoluvlastníků a vypracování změny Prohlášení vlastníka. Změna Prohlášení vlastníka musí být následně vložena a zapsána na Katastrální úřad. Stavební úpravy tohoto typu jsou povolovány výjimečně až po předchozím projednání na technickém oddělení a schválení představenstvem družstva.

Ve stavebním povolení stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání. Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Dobu platnosti stavebního povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Dokončenou stavbu nebo část dokončené stavby schopné samostatného užívání lze užívat na základě:

- a) oznámení stavebnímu úřadu
- b) kolaudačního souhlasu.

B) Povolení vydanému technickým oddělením podléhají veškeré ostatní stavební úpravy a udržovací práce, jako jsou např.: rekonstrukce bytových jader, rekonstrukce elektroinstalace, výměny zařizovacích předmětů koupelny a WC, výměny kuchyňské linky a sporáku, zasklení lodžii, výměny oken, výměny balkónových nebo lodžiových sestav, instalace plovoucích podlah, instalace klimatizační jednotky, výměny otopných těles apod.

Žadatel ke schválení pracovníkům technického oddělení předkládá: řádně vyplněný formulář „Žádost“, který si lze vyzvednout na vrátnici družstva, na technickém oddělení, nebo je možno jej vytisknout z internetových stránek družstva.

B 1. Rekonstrukce bytového jádra ze sádrokartonu

- a) řádně vyplněný formulář „Žádost“ doplněný o vyjádření sousedů nad a pod bytem
- b) 2 x projektovou dokumentaci zpracovanou způsobilou osobou - výkresy původní a nový stav

B 2. Rekonstrukce bytového jádra ze sádrokartonu se změnou dispozice

- a) řádně vyplněný formulář „Žádost“ doplněný o vyjádření sousedů nad a pod bytem
- b) 2 x projektovou dokumentaci zpracovanou způsobilou osobou - výkresy původní a nový stav (případně statické posouzení navrhovaného stavu)

B 3. Rekonstrukce bytového jádra z příčkových tvárnic HEBEL nebo YTONG

- a) řádně vyplněný formulář „Žádost“ doplněný o vyjádření sousedů nad a pod bytem
- b) 2 x projektovou dokumentaci - výkresy původní a nový stav
2 x statické posouzení navrhovaného stavu
Oba tyto dokumenty budou zpracovány způsobilou osobou.

Vydání souhlasu s rekonstrukcí bytového jádra dle bodu B1, B2 a B3 této informace podmiňuje SBD Škodovák zachováním volného přístupu do instalační šachty. Jedná se o společnou část domu, kde jsou uloženy rozvody energií, vzduchotechniky, vodoměry, plynoměry aj. Upozorňujeme na skutečnost, že v případě rekonstrukce rozvodů nebo výměny vodoměrů, plynoměrů atd., kdy přístup do šachty bude nedostatečný, bude provedena jeho úprava na náklady uživatele bytové jednotky.

B 4. Zasklení lodžie

řádně vyplněný formulář „Žádost“ doplněný o vyjádření sousedů nad a pod bytem

Jednou ze základních podmínek schválení je, že zasklení lodžie bude provedeno technologií, která v případě udržovacích prací, generální opravy lodžie, nebo zateplení objektu umožní demontáž celé konstrukce tvořící zasklení. Veškeré práce související s touto realizací, případně úpravou a následnou zpětnou montáží konstrukce, která tvoří zasklení lodžie, hradí uživatel bytové jednotky.

B 5. Výměna oken

řádně vyplněný formulář „Žádost“

Upozorňujeme na skutečnost, že šířka rámu okna po jeho osazení musí splňovat možnost pozdějšího zateplení izolantem o tloušťce min. 30 mm po celém jeho obvodu. S tloušťkou izolantu je třeba uvažovat i při případném osazování nových parapetů.

B 6. Rekonstrukce, případně nahrazení dřevěných lodžiových stěn odpovídajícím typovým prvkem

řádně vyplněný formulář „Žádost“ doplněný o vyjádření sousedů nad a pod bytem

Upozorňujeme na skutečnost, že šířka rámu sestavy po jeho osazení musí splňovat možnost pozdějšího zateplení izolantem o tloušťce min. 50 mm nebo 100 mm, a to v závislosti na místě osazení lodžie. S tloušťkou izolantu je třeba uvažovat i při případném osazování nových parapetů.

B 7. Výměna lodžiové nebo balkónové stěny za zděnou

řádně vyplněný formulář „Žádost“ doplněný o vyjádření sousedů nad a pod bytem

Stavební úprava bude provedena v souladu s projektovou dokumentací, jejíž součástí je statické posouzení. Originál dokumentace je uložen na technickém oddělení družstva a k žádosti bude přiložena kopie této PD, kterou na požádání žadatele vyhotoví příslušný pracovník SBD Škodovák.

Upozorňujeme na skutečnost, že šířka rámu sestavy po jeho osazení musí splňovat možnost pozdějšího zateplení izolantem o tloušťce min. 50 mm nebo 100 mm, a to v závislosti na místě osazení lodžie. S tloušťkou izolantu je třeba uvažovat při osazování nových parapetů.

B 8. Instalace plovoucích podlah

řádně vyplněný formulář „Žádost“ doplněný o vyjádření sousedů nad a pod bytem

Podlahové konstrukce musí splňovat specifické požadavky stavební akustiky na kročejovou a na vzduchovou neprůzvučnost. SBD Škodovák vydá souhlas s položením plovoucí podlahy jen za předpokladu, že instalaci provede odborná firma.

B 9. Instalace klimatizační jednotky

- a) řádně vyplněný formulář „Žádost“ doplněný o vyjádření sousedů nad a pod bytem
- b) 2 x projektová dokumentace zpracovaná způsobilou osobou

B 10. Individuální výměna otopných těles

řádně vyplněný formulář doplněný o vyjádření sousedů nad a pod bytem

Technické oddělení družstva vydá souhlas pouze při dodržení těchto podmínek:

- výměna bude hrazena uživatelem bytu
- výměna bude oznámena zástupci samosprávy nebo Společenství vlastníků s právní subjektivitou a zároveň bude vylepeno oznámení do vchodu s termínem montáže a kontaktem na dodavatelskou firmu
- zůstanou zachovány výkony otopných těles v jednotlivých místnostech
- zůstane zachován typ regulačního ventilu na radiátoru a nastavení vnitřní regulace
- nebude proveden zásah do poměrového měření
- z důvodu montáže bude proveden zásah do topného systému, který může zapříčinit zavzdušnění těles i jiným uživatelům a vlastníkům bytů; případné odvzdušnění bude provedeno na náklady žadatele
- uzávěry od příslušných stoupaček jsou umístěny v technickém podlaží objektu, na patách stoupaček jsou nainstalovány příslušné uzávěry, v případě poškození a neodborné manipulace bude jejich oprava nebo výměna hrazena žadatelem
- vypuštění topného média bude provedeno mimo technické podlaží, nebo suterén objektu
- vstupy do technického podlaží budou zajištěny po dohodě se zástupci společenství vlastníků

Provádění kontrol nepovolených stavebních úprav a sankční postihy

Při zjištění realizace jakékoli nepovolené stavební úpravy podléhající stavebnímu povolení nebo povolení vydanému technickým oddělením družstva v bytové jednotce bude neprodleně pracovníky technického oddělení provedena kontrola bytu, při které bude zjištěn stav a rozsah úprav.

Uvedené jednání je posuzováno jako hrubé porušení bodu 2, písmene f, článku 11, Stanov SBD Škodovák a osoba, která provedla nebo nechala provést jakékoli úpravy je po zjištění skutečného stavu stavebních úprav vyzvána, aby tyto legalizovala a zároveň je jí vyměřen sankční poplatek dle sazebníku SBD Škodovák platného od 1. 1. 2010.

Není-li možné se s osobou, která nechala provést nepovolené stavební úpravy dohodnout na zastavení a legalizování těchto prací, SBD Škodovák postoupí případ příslušnému Odboru výstavby ÚMO Plzeň. Prostřednictvím Státního stavebního dohledu může Odbor výstavby na základě § 129 Stavebního zákona nařídit až odstranění započaté stavby (stavebních úprav).

U vzniklých Společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou lze jakékoli stavební úpravy na technickém oddělení družstva odborně konzultovat, případně doporučit optimální variantu.

Souhlas s připravovanou stavební úpravou může vydat výbor společenství ve spolupráci s pracovníky technického oddělení dle výše uvedených zásad.

ŽADATEL V PŘÍPADĚ PORUŠENÍ POVINNOSTÍ STANOVENÝCH MU PRÁVNÍMI PŘEDPISY, PŘEDPISY SBD ŠKODOVÁK, JAKOŽ I STANOVAMI SVJ, ODPOVÍDÁ ZA ŠKODU, KTEROU NEPOVOLENÝMI A NEODBORNÝMI STAVEBNÍMI ÚPRAVAMI V BYTECH ZPŮSOBÍ.

Přehled poplatků za povolení jednotlivých stavebních úprav s platností od 1. 1. 2010

- 360,- Kč** za souhlas k veškerým stavebním úpravám v bytových jednotkách, na které je nutné schválení předložené projektové dokumentace
- 600,- Kč** poplatek pro žadatele o souhlas se stavební úpravou, která se týká výměny lodžiové nebo balkónové stěny za zděnou
- 1 200,- Kč** poplatek pro žadatele o souhlas ke stavebním úpravám v bytových jednotkách při nichž dojde ke změně počtu obytných místností
- 4 800,- Kč** za povolení stavebních úprav při nichž dochází ke změně dispozičního uspořádání bytové jednotky spojené s úpravou podílů a tím k nutnosti vypracování Změny prohlášení vlastníka
- min. částka 1 200,- Kč až do výše 6 000,- Kč** poplatek při zjištění jakékoli svévolné neohlášené stavby či přestavby bytové nebo nebytové jednotky, rovněž stavebních úprav a udržovacích prací těchto jednotek, které podléhají stavebnímu povolení či ohlášení podle Stavebního zákona v platném znění

Uvedené poplatky jsou vč. DPH.

Touto formou se pracovníci SBD Škodovák snaží předat všem uživatelům bytových jednotek ucelenou informaci o zásadách pro provádění stavebních úprav v bytových jednotkách. V případě zájmu o další doplňující informace je možné navštívit pracovníky technického oddělení družstva v kterýkoli úřední den osobně či požádat o další informace telefonicky.

Informace SBD Škodovák č. 13 z prosince 2009 nahrazuje původní Informaci SBD Škodovák č. 12 – duben 2008, vstupuje v platnost dnem 1. 1. 2010 a je podávána představenstvem SBD Škodovák jako nepravdělná tiskovina.

