

Směrnice č. 1/2026 o rekonstrukci bytových jednotek

Čl. 1 – Účel směrnice

Tato směrnice upravuje postup při povolování stavebních úprav, rekonstrukcí, modernizací a jiných technických zásahů v bytech v domě spravovaném družstvem.

Účelem směrnice je zejména ochrana bezpečnosti domu, společných částí domu, technických rozvodů, požární bezpečnosti, sousedských práv a řádného užívání bytů.

Směrnice je závazná pro členy družstva, nájemce družstevních bytů, osoby žijící v jejich domácnosti a osoby, kterým člen nebo nájemce umožní vstup do domu za účelem provádění prací.

Čl. 2 – Vymezení základních pojmů

Pro účely této směrnice se rozumí:

- rekonstrukcí nebo stavební úpravou taková úprava bytu, která přesahuje běžnou údržbu nebo může ovlivnit společné části domu, technické rozvody, bezpečnost, hlukové poměry nebo užívání ostatních bytů,
- hlučnými pracemi zejména bourání, vrtání, sekání, řezání, broušení, práce s příklepovou vrtačkou, bouracím kladivem a jiné práce srovnatelně obtěžující hlukem nebo vibracemi,
- společnými částmi domu zejména nosné konstrukce, stoupačky, rozvody vody, odpadu, plynu, topení, společná elektroinstalace, odvětrání, fasáda, okna v rozsahu určeném stanovami nebo právními předpisy, chodby, sklepy, výtahy, schodiště a další prostory nebo zařízení sloužící více osobám,
- členem také společný člen družstva, nájemce družstevního bytu nebo osoba, která byt fakticky užívá se souhlasem člena, pokud z povahy věci nevyplývá něco jiného.

Čl. 3 – Co zpravidla nepodléhá souhlasu družstva

Předchozí písemný souhlas družstva se zpravidla nevyžaduje u běžné údržby a drobných oprav, pokud se nezasahuje do konstrukcí, společných částí domu ani technických rozvodů. Jde zejména o:

- malování a běžné povrchové úpravy stěn a stropů,
- výměnu vnitřního vybavení bytu bez zásahu do rozvodů a konstrukcí,
- běžné opravy zařízení bytu, které nemají vliv na ostatní byty a společné části domu,
- výměnu kuchyňské linky nebo sanity bez zásahu do stoupaček, odvětrání, plynu, topení a společných rozvodů.

I u těchto prací je člen povinen dodržovat domovní řád, časové omezení hlučných prací, pravidla úklidu a ochranu společných částí domu.

Čl. 4 – Co podléhá souhlasu družstva

Předchozí písemný souhlas družstva je nutný zejména pro:

- bourání, posouvání nebo stavění příček, změny dispozice bytu nebo změny bytového jádra,
- zásahy do nosných konstrukcí, podlahových skladeb, stropů, šachet, prostupů a odvětrání,
- zásahy do elektroinstalace, vody, odpadu, plynu, topení, vzduchotechniky, stoupaček a měřidel,
- změny podlah, které mohou ovlivnit kročejový hluk nebo zatížení konstrukcí,

- změny oken, vstupních dveří do bytu, lodžii, balkonů, parapetů a dalších prvků viditelných zvenku nebo ze společných prostor,
- zásahy do společných částí domu,
- jiné práce, které mohou ovlivnit bezpečnost, požární ochranu, hygienu, statiku, vzhled domu nebo ostatní byty a produkují hluk nad míru běžných činností v bytě.

Čl. 5 – Žádost o souhlas

Člen družstva podá před zahájením prací písemnou žádost. Doporučený vzor žádosti tvoří přílohu č. 1 této směrnice. Žádost bude obsahovat zejména:

- jméno člena, kontaktní údaje, číslo bytu a podlaží,
- popis plánovaných prací včetně rozsahu zásahů,
- termín zahájení a předpokládaného ukončení prací,
- údaj, zda bude zasaženo do rozvodů, konstrukcí, podlah, odvětrání nebo společných částí domu,
- identifikaci odborné firmy nebo osoby, která bude práce provádět, pokud je známa,
- jednoduchý nákres, technický popis, projektovou dokumentaci, stanovisko statika, vyjádření odborné firmy nebo další podklady, pokud to povaha prací vyžaduje.

Družstvo může člena vyzvat k doplnění žádosti, pokud bez doplnění nelze posoudit dopad prací na dům, společné části, rozvody nebo ostatní uživatele bytů.

Čl. 6 – Rozhodování

- O běžných rekonstrukcích uvnitř bytu rozhoduje představenstvo družstva, pokud stanovy neurčí jinak.
- O zásazích do společných částí domu, nosných konstrukcí, hlavních rozvodů, vzhledu domu nebo o mimořádně závažných úpravách rozhoduje členská schůze, pokud si věc vyhradí nebo pokud to vyplývá ze stanov či právních předpisů.
- Souhlas družstva může obsahovat podmínky, zejména rozsah povolených prací, termín, požadavek na odborné provedení, ochranu společných prostor, způsob likvidace odpadu, povinnost doložit revize a povinnost umožnit kontrolu.
- Souhlas družstva nenahrazuje případné povolení, ohlášení, závazné stanovisko, revizi, stanovisko statika ani jiný požadavek podle právních předpisů.

Čl. 7 – Podmínky provádění prací

Člen je povinen:

- provádět práce odborně, bezpečně a tak, aby co nejméně obtěžoval ostatní obyvatele domu,
- dodržet rozsah prací schválený družstvem a nepřekročit podmínky uděleného souhlasu,
- chránit společné části domu před poškozením, znečištěním a nadměrným opotřebením,
- průběžně uklízet nepořádek vzniklý stavební činností, zejména chodby, výtah, schodiště a vstupní prostory,
- neukládat suť, materiál, nářadí ani obaly ve společných prostorách bez souhlasu družstva,
- zajistit řádnou likvidaci suti a stavebního odpadu na vlastní náklady,
- používat odborně způsobilé osoby tam, kde to vyžaduje povaha prací nebo právní předpisy, zejména u elektroinstalace, plynu, topení a zásahů do společných rozvodů,
- neohrozit požární bezpečnost, statiku, funkci odvětrání, vytápění, měření médií ani přístup ke společným rozvodům,
- informovat ostatní obyvatele domu o rozsáhlejší nebo hlučné rekonstrukci vhodným způsobem, zpravidla vyvěšením oznámení v domě alespoň tři dny před zahájením prací,

- umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě po předchozí domluvě přiměřenou kontrolu prováděných prací, a to v nezbytném rozsahu k ověření, zda jsou práce prováděny v souladu se souhlasem družstva, touto směrnicí a právními předpisy. Kontrola se provádí za přítomnosti člena, nájemce nebo jím pověřené osoby. V případě důvodného podezření na havárii, ohrožení zdraví, majetku, společných částí domu nebo technických rozvodů je člen povinen umožnit přístup bez zbytečného odkladu.

Čl. 8 – Časové omezení hlučných prací

Hlučné práce lze provádět pouze:

- v pracovní dny od 8:00 do 18:00,
- v sobotu, v neděli a ve státní svátky jsou hlučné práce zakázány.

Družstvo může ve výjimečných případech písemně povolit odchylku, pokud tím nebudou nepřiměřeně dotčena práva ostatních obyvatel domu.

Čl. 9 – Odpovědnost člena

Člen odpovídá za:

- škody způsobené na společných částech domu, vybavení domu, technických rozvodech a sousedních bytech,
- škody způsobené osobami, které práce provádějí nebo kterým člen umožnil vstup do domu,
- odborné, bezpečné a právně dovozené provedení prací,
- splnění povinností vůči stavebnímu úřadu, hasičskému záchrannému sboru, orgánům ochrany veřejného zdraví, správcům sítí a dalším orgánům, pokud jsou potřeba,
- uvedení dotčených částí domu nebo bytu do řádného stavu, pokud práce byly provedeny bez souhlasu, v rozporu se souhlasem nebo způsobily závady.

Čl. 10 – Doklady po dokončení

Na výzvu družstva je člen povinen po dokončení doložit:

- revizi elektroinstalace, pokud bylo zasaženo do elektroinstalace v bytě nebo do společných elektrických rozvodů,
- revizní zprávu, tlakovou zkoušku, potvrzení odborné firmy nebo jiný doklad u zásahů do plynu, vody, odpadu, topení, vzduchotechniky nebo měřidel,
- potvrzení o odborném provedení prací, pokud to povaha prací vyžaduje,
- fotodokumentaci nebo dokumentaci skutečného provedení, pokud si ji družstvo v souhlasu vyhradilo,
- doklad o likvidaci stavebního odpadu, pokud si jej družstvo vyžádá.

Čl. 11 – Porušení směrnice a nápravná opatření

Pokud člen provede úpravy bez souhlasu družstva, v rozporu se schválenými podmínkami nebo jinak poruší tuto směrnici, může družstvo:

- vyzvat k okamžitému zastavení prací,
- požadovat doložení dokumentace, odborného posouzení, revize nebo stanoviska odborné osoby,
- požadovat odstranění závad, uvedení dotčených částí do původního nebo bezpečného stavu, případně dodatečné provedení prací odbornou osobou,
- požadovat náhradu škody, účelně vynaložených nákladů a nákladů na úklid, odvoz odpadu, opravy a odborná posouzení,
- uplatnit smluvní pokutu nebo jinou peněžitou sankci podle čl. 12 této směrnice, pokud je povinnost k její úhradě platně založena stanovami, nájemní smlouvou, dodatkem, souhlasem s rekonstrukcí nebo jiným právním důvodem.

Čl. 12 – Smluvní pokuty a peněžité sankce

Za porušení povinností podle této směrnice může družstvo uplatnit vůči členovi níže uvedené smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k úhradě. Uhrazením smluvní pokuty není dotčena povinnost člena odstranit závadný stav, splnit porušenou povinnost a nahradit družstvu škodu nebo účelně vynaložené náklady.

Pokuty se uplatňují přiměřeně závažnosti porušení. Pokud se na daný vztah použije zákonný limit pro smluvní pokutu u nájmu bytu, nesmí součet jistoty a práva na zaplacení smluvní pokuty překročit zákonný limit. Družstvo může od uplatnění sankce zcela nebo zčásti upustit, zejména pokud člen bezodkladně sjedná nápravu a nevznikla škoda ani opakované obtěžování ostatních obyvatel domu.

- zahájení nebo provedení prací podléhajících souhlasu bez předchozího písemného souhlasu družstva: 10 000 Kč za každý jednotlivý případ,
- provedení prací v rozporu se schváleným rozsahem nebo podmínkami souhlasu družstva: 10 000 Kč za každý jednotlivý případ,
- neoprávněný zásah do společných částí domu, nosných konstrukcí, stoupaček, hlavních rozvodů, plynu, topení, odvětrání, měřidel nebo prvků požární bezpečnosti: 10 000 Kč za každý jednotlivý případ,
- pokračování v pracích přes písemnou výzvu družstva k zastavení prací: 2 000 Kč za každý započatý den pokračování, nejvýše 20 000 Kč za jednu rekonstrukci,
- provádění hlučných prací mimo dobu povolenou touto směrnicí nebo souhlasem družstva: 3 000 Kč za každý den nebo jednotlivý případ; při opakování do 30 dnů 5 000 Kč za každý další případ,
- uložení suti, stavebního odpadu, materiálu, náradí nebo obalů ve společných prostorách bez souhlasu družstva: 2 000 Kč za každý jednotlivý případ a náhrada všech nákladů na odstranění nebo úklid,
- znečištění společných prostor nebo výtahu bez neprodleného úklidu po upozornění družstva: 1 000 Kč za každý započatý den prodlení s úklidem nebo odstraněním závadného stavu,
- nedoložení požadované revizní zprávy, potvrzení odborné firmy, dokladu o likvidaci odpadu nebo jiné dokumentace po dokončení prací ve lhůtě určené družstvem: 2 000 Kč za první porušení; následně 1 000 Kč za každý započatý týden prodlení, nejvýše 20 000 Kč,
- neumožnění přiměřené kontroly prací nebo kontroly dotčených rozvodů a společných částí domu, pokud je kontrola odůvodněná povahou rekonstrukce nebo vzniklým podezřením na závadu: 2 000 Kč za první porušení; při opakování 5 000 Kč za každý další případ,
- neodstranění zjištěné závady, nebezpečného stavu nebo neoprávněné úpravy ve lhůtě určené družstvem: 1 000 Kč za každý započatý den prodlení, nejvýše 50 000 Kč; tím není dotčeno právo družstva požadovat odstranění závady nebo náhradu vzniklých nákladů.

Čl. 13 – Postup při uplatnění sankce

- O uplatnění smluvní pokuty rozhoduje představenstvo družstva na základě zjištěného porušení povinnosti.
- Družstvo ve výzvě k úhradě uvede popis porušení, datum nebo období porušení, výši sankce, lhůtu splatnosti a způsob úhrady.
- Podkladem mohou být zejména fotodokumentace, písemné oznámení obyvatel domu, zápis o kontrole, vyjádření odborné osoby, doklad o nákladech, záznam z komunikace s členem nebo vlastní zjištění družstva.

- Člen může do 15 dnů od doručení výzvy podat představenstvu písemné námitky. Podání námitek nemá odkladný účinek na povinnost odstranit závadný nebo nebezpečný stav, pokud družstvo neurčí jinak.
- U opakovaných nebo závažných porušení může družstvo věc posoudit také jako porušení členských nebo nájemních povinností podle stanov, nájemní smlouvy a právních předpisů.

Čl. 14 – Závěrečná ustanovení

- Tato směrnice je vnitřním předpisem družstva.
- Je-li některé ustanovení směrnice neplatné nebo neúčinné, nemá to vliv na platnost ostatních ustanovení.
- Tato směrnice byla schválena členskou schůzí bytového družstva dne 18. 5. 2026 a nabývá účinnosti dne 19. 5. 2026.
- Příloha č. 1: Žádost o souhlas s rekonstrukcí nebo stavební úpravou bytu.

.....
předseda BD

.....
místopředseda BD

Žádost o souhlas s rekonstrukcí nebo stavební úpravou bytu

Příloha č. 1 ke směrnici č. 1/2026 o rekonstrukci bytových jednotek

1. Identifikace žadatele a bytu

Jméno a příjmení člena / nájemce	
Datum narození / RČ	
Adresa pro doručování	
Telefon	
E-mail	
Číslo bytu	
Podlaží	
Počet osob užívajících byt	

2. Popis plánovaných prací

Stručný a srozumitelný popis prací, včetně místností, kterých se práce týkají:

3. Předpokládaný termín a organizace prací

Předpokládaný termín zahájení	
Předpokládaný termín ukončení	
Předpokládaná délka hlučných prací	
Firma / osoba provádějící práce (příp. svépomocí)	
Kontakt na dodavatele	

4. Prohlášení žadatele

- Prohlašuji, že uvedené údaje jsou pravdivé a že práce nezačnu před udělením písemného souhlasu družstva, pokud je podle směrnice vyžadován.
- Zavazuji se dodržovat schválený rozsah prací, podmínky souhlasu družstva, domovní řád a časové omezení hlučných prací.
- Zavazuji se chránit společné části domu, zajišťovat průběžný úklid a neukládat suť ani materiál ve společných prostorách bez souhlasu družstva.
- Beru na vědomí, že odpovídám za škody způsobené mnou, členy mé domácnosti, dodavatelem nebo jinými osobami, kterým umožním vstup do domu.
- Beru na vědomí, že při porušení směrnice může družstvo požadovat zastavení prací, odstranění závad, náhradu škody, náhradu nákladů a uplatnit smluvní pokutu nebo sankci podle směrnice, pokud je k tomu dán právní důvod.
- Zavazuji se po dokončení prací na výzvu družstva doložit revize, potvrzení odborné firmy, dokumentaci skutečného provedení nebo jiné doklady podle povahy prací.

V dne

Podpis žadatele: