

POKYN Č. 4: ZÁSADY PRO ŘEŠENÍ STAVEBNÍCH ÚPRAV V BYTECH

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK BIEBLOVA 28, 30, 32

Pokyn je vydán s cílem vyloučit vážné škody na společných částech domu, jako je narušení statiky, zateplení pláště domu, svislých rozvodů plynu, vody, kanalizace, ventilace umístěných ve společné šachtě, narušení funkce vyregulované topné soustavy, rozvodů elektřiny nebo zhoršení stávající nedostatečné kročejové neprůzvučnosti.

4.1 ŘEŠENÍ STAVEBNÍCH ÚPRAV V BYTECH

Pokud se vlastník bytu rozhodne provádět v bytě stavební úpravy v rozsahu částečné nebo kompletní rekonstrukce, stává se z něj stavebník a je povinen respektovat platné stanovy Společenství, tento pokyn i obecně platné právní předpisy včetně stavebního zákona.

4.2 OBECNÉ ZÁSADY SPOJENÉ SE STAVEBNÍMI ÚPRAVAMI V BYTOVÉ JEDNOTCE

1. Respektovat článek 8, odstavec g) platných Stanov, tj. při provádění úprav jednotky se řídit obecně platnými právními předpisy, platnými Stanovami a pravidly pro opravy a obecnými povinnostmi vlastníků bytů v domě, pokud jsou SVJ schválena, dále umožnit na předchozí vyzvání SVJ nebo jím pověřené osobě vstup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části a to i opakovaně.
2. Oznámit záměr stavební úpravy statutárnímu orgánu Společenství a respektovat článek 8, odstavec h), platných Stanov, tj. předat k rukám statutárního orgánu Společenství ověřenou projektovou dokumentaci, a to nejen v případě, kdy provádí změnu stavby.
3. Realizaci lze zahájit až po získání souhlasu statutárního orgánu Společenství.
4. Stavebník nesmí uvažovat se zásahem do vnějšího vzhledu domu, s osazením stavebních či jiných prvků (satelitní anténa apod.) do obvodového pláště domu.
5. K případným žádostem postupovaným k vyjádření na věcně příslušný odbor Úřadu městské části města Brna, Brno-sever, Odbor stavební, je zapotřebí doložit stanovisko statutárního orgánu Společenství.
6. Dbát na řádnou přípravu a provedení prací se zřetelem na ochranu života a zdraví osob, ochranu životního prostředí a majetku a šetnost k ostatním vlastníkům domu (nejen těm bezprostředně sousedícím).
7. Realizaci stavební úpravy, bytových rozvodů studené i teplé vody, plynu, kanalizace svěřit pouze odborné firmě, která má oprávnění tyto práce provádět a profesionálně zajistí, aby se stavebník nedostal do rozporu s vydanými podmínkami Výboru a Stavebního úřadu i se související obecně platnou legislativou a technickými předpisy.

4.3 ŽÁDOST O SCHVÁLENÍ STAVEBNÍCH ÚPRAV

K projednání, posouzení záměru stavebníka a získání stanoviska statutárního orgánu Společenství (Výboru) je třeba v dostatečném časovém předstihu (alespoň 2 měsíců) předložit Výboru žádost, která by měla obsahovat následující přílohy:

1. Popis rozsahu stavebních úprav (jednoduchou technickou zprávou), vyjádření autorizovaného inženýra pro statiku a dynamiku staveb (statický posudek vztažený k celému domu), že navrhovaná stavební úprava nezasahuje do nosných konstrukcí (nepřetíží je) způsobem, který by narušil nebo ohrozil stabilitu domu.
2. Výkres stávajícího stavu a výkres navrhovaného stavu.
3. Další přílohy dle vlastního uvážení.

4.4 POVINNOSTI TÝKAJÍCÍ SE PŘESTAVBY BYTOVÉHO JÁDRA

1. Stávající odnímatelná zadní stěna v plné světlé výšce místnosti za původním WC nemůže být nahrazena pevnou stěnou, která by zabránila přístupu do instalační šachty při potřebě okamžitého zásahu v případě havárie i v případě výměny svislých inženýrských rozvodů umístěných ve společné instalační šachtě. Zachování pouze montážního otvoru v podobě dveří pro odečet vodoměrů je nepřijatelné. V případě, pokud by vlastník v rámci rekonstrukce stávající odnímatelnou zadní stěnu v plné světlé výšce nezachoval, bude muset nést související náklady se zpřístupněním prostoru stupaček (řešeno písemným prohlášením vlastníka).
2. Vyloučit zásah do stávajících bytových vodoměrů a poškození plomb.
3. Neuvažovat s vyfrézováním drážek pro zapuštění vnitřních rozvodů do železobetonových panelů.
4. Dodržení norem pro vodotěsné a zvukové izolace.

5. Provedení adekvátní zvukové izolace proti šíření kročejového hluku. Podle § 14/1 vyhlášky o technických požadavcích na stavby (vyhláška č. 268/2009 Sb.) musí stavba zajišťovat, aby hluk a vibrace působící na osoby a zvířata byly na takové úrovni, která neohrožuje zdraví, zaručí noční klid a je vyhovující pro prostředí s pobytem osob nebo zvířat.
6. Zachování dilatace svislého vedení ústředního topení v chrániče podlahy.
7. Nenarušit stávající větrání koupelny a WC a systém odsávání, nezapojovat do stávající vzduchotechniky jakékoliv další odsávací prvky, zejména kuchyňskou digestoř.
8. Neuvažovat se zásahem do nosných konstrukcí bez posouzení a vyjádření statika a splnění všech souvisejících povinností.
9. Nové rozvody vody a kanalizace opatřit protihlukovou izolací tak, aby následně nedocházelo k šíření hluku a obtěžování obyvatele jiných bytových jednotek.
10. Vyloučit zásah do rozvodů společné televizní antény.
11. Zajistit, aby při provádění bouracích prací nedošlo k nežádoucím otřesům a vibracím svislých a vodorovných konstrukcí a tím k narušení statiky a poškození majetku sousedních bytů.
12. Zajistit od autorizované osoby příslušného oboru revizi a odpovídající revizní zprávu v případech revitalizace elektrických a plynových rozvodů.
13. Zajistit protokol o tlakové zkoušce vody a těsnosti kanalizace v případech úpravy rozvodů vody a kanalizace.
14. Zajistit odklizení a ekologické likvidace vybouraných materiálů (sutě).
15. Nepoužívat společné prostory pro skladování stavebního či jiného materiálu. (riziko vznik překážek v únikové cestě)
16. Zajistit průběžný úklid dotčených společných prostor.
17. Minimalizovat dopad průvodních jevů (hluk a prašnost) plánováním prací v době od 7 do 17 hodin pouze ve všední dny a mimo soboty neděle a státem uznané svátky.
18. Informovat ostatní vlastníky o harmonogramu prací v době trvání sdělením vyvěšeným na nástěnce.

4.5 ZÁVĚR

Nelze opomenout, že stavebník je vlastníkem jedné devětašedesátiny společných částí a zařízení domu a nemá svými aktivitami zasahovat do práv ostatních vlastníků. Navíc bez souhlasu ostatních vlastníků, které v těchto případech zpravidla zastupuje Výbor, není oprávněn stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě realizovat. Plněním výše uvedených podmínek lze předcházet situacím, které si vyžadují zásah ze strany dozoru stavebního úřadu, což není pro žádnou ze zúčastněných stran žádoucí.

V Brně dne 15. 2. 2016

Výbor Společenství