



Podmínky pro rekonstrukci bytu

Vážení vlastníci, v posledním období provádějí vlastníci bytů rozsáhlé rekonstrukce a přestavby bytů aniž by dodržovali určité zásady, které by respektovaly dodržování zákonů a předpisů a respektovali práva ostatních vlastníků v domě. Dovolujeme si proto připomenout závazná ustanovení stavebního zákona a domovního řádu, který byl schválen společenstvím a který vychází z ustanovení občanského zákoníku:

- Stavební úpravy lze provádět pouze v souladu s ustanovením stavebního zákona.
- Vlastník jednotky nesmí, a to ani na svůj náklad, bez souhlasu a povolení výboru Společenství, provádět uvnitř bytu žádné stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu, jako je např.: přestavba bytového jádra, zavádění nebo rekonstrukce vodovodních, elektrických a plynových rozvodů, změna dispozice příček v bytě, zazdívání, nebo prorážení oken, výměna oken, instalace mříží na fasádě, provádění výměny podlahových krytin a podkladních vrstev, změny rozvodů kanalizace a zásahů do vzduchotechniky, apod.
- V případě zásahu do nosných konstrukcí stavby je nutné posouzení statikem a vydání souhlasu stavebního úřadu. Provádění výměn stávajících litinových radiátorů je možné zcela výjimečně a to pouze za splnění přísných podmínek stanovených výborem společenství a stavebním úřadem. V obytných místnostech, v kuchyni a v předsíni není dovoleno aplikovat keramickou dlažbu bez požadované zvukové izolace omezující nežádoucí kročejový hluk.
- Při přestavbě bytového jádra musí být v příčce oddělující instalační jádro vždy zachován dostatečně velký montážní otvor s dvířky umožňující bezproblémový odečet stavu plynoměru a stavu vodoměrů včetně jejich případné výměny. Tato příčka musí být lehce demontovatelná pro případnou výměnu stoupaček (rozvody vody, kanalizace, plynu a vzduchotechniky).
- Vlastník jednotky je povinen provádění výše uvedených stavebních úprav předem písemně oznámit společenství a požádat ho o souhlas. V případě, že na požadované stavební úpravy obdrží vlastník jednotky písemný souhlas Společenství, musí vlastník jednotky zabezpečit nejen odborné provedení stavebních úprav a podstatných změn, ale i dodržení veškerých bezpečnostních a protipožárních předpisů a norem.
- Před zamýšlenými stavebními úpravami musí vlastník předložit výboru společenství výkres – půdorys současného stavu, výkres – půdorys po přestavbě a jednoduchou technickou zprávu, ve které bude popsáno, co se bude provádět, z jakého materiálu budou provedeny nové vyzdívky, jak bude řešeno odvětrávání WC, koupelny a kuchyně. Způsob odvětrávání kuchyně, WC a koupelny musí být však zachován - odvětrávání těchto prostor je zajištěno pouze pomocí ventilátorů umístěných na střeše objektu. Je proto nutno zachovat funkci spínacích tlačítek a kabelových rozvodů, pomocí kterých jsou tyto ventilátory spouštěny. Použití přídavných tlačných ventilátorů ELKO není dovoleno. Odvětrávání pachů v kuchyni může být použita také recyklační digestoř.
- Pokud dojde k zásahu do rozvodů elektro je třeba, aby práce prováděla osoba s příslušným oprávněním a po ukončení prací je nutno předložit revizní zprávu. V této souvislosti předpokládáme, že se bude řešit i nové jištění světelných i zásuvkových rozvodů a bude proto třeba zesílit jističe a to jak v bytě, tak i na chodbě. K zásahu do elektřiny ve skříni s elektroměrem však musí mít elektrikář souhlas - pověření PRE, jinak od PRE hrozí vysoké pokuty.
- Pokud se bude zasahovat i do rozvodů plynu je třeba, aby tyto zásahy prováděla pouze osoba s příslušným oprávněním a po ukončení prací je rovněž nutno předložit revizní zprávu plynaře.
- Bezprostředně před vlastním prováděním rozsáhlejších stavebních úprav je vlastník povinen dobu prací předem projednat s výborem Společenství a vhodným způsobem – písemným oznámením informovat ostatní vlastníky dotčené sekce (vývěskou) o zamýšlených úpravách bytu včetně předpokládaného termínu realizace prací.
- Stavební práce je třeba realizovat v co možná nejkratším termínu.
- Při jakémkoliv provádění drobných oprav i rozsáhlejších stavebních úprav či výměn zařizovacích předmětů musí být v domě zachováno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv a povinností, a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Je bezpodmínečně nutno dodržovat noční klid, výrazným způsobem omezit provádění hlučných prací o sobotách a zcela vyloučit o svátcích a o nedělích, tak jak je to uvedeno v domovním řádu (DŘ je vyvěšen v přízemí domu).
- V domě musí být denně proveden úklid stavební činností znečištěných vnitřních prostor domu a zachována čistota.
- Pokud je při stavebních úpravách v bytě přepravován materiál ve výtahu (výtahy jsou téměř nové) pak musí vlastník zajistit ochranu podlahy a stěn výtahu před poškrábáním a to např.: položením koberce, silného kartonu, vlnitého papíru apod.
- Ve společném prostoru (schodiště, chodba), vedoucím k východu z objektu na volné prostranství, který je únikovou cestou v případě požáru, však nesmí být umístěny žádné věci, materiál nebo zařízení bránící úniku osob.
- Stavební odpad je vlastník povinen odvézt na svůj náklad do sběrného dvora (stavební dvůr je umístěn v ulici Generála Šišky nad konečnou zastávkou tramvají) nebo do kontejnerů určených pro objemnější odpad, v co nejkratší lhůtě, nejpozději však do 1 týdne od ukončení prací. Přechné umístění objemnějšího odpadu na travnaté ploše před objektem podléhá předchozímu schválení výboru společenství a MÚ Praha 12.
Porušení tohoto ustanovení zakládá výboru společenství právo, aby zajistil odvoz citovaného odpadu, na skládku a to na náklady znečišťovatele.
- V případě zásadního porušení těchto povinností je výbor Společenství oprávněn požadovat, aby vlastník jednotky, který provedl úpravy a změny bez potřebného povolení, tyto na svůj náklad bez odkladu odstranil a uvedl byt, či objekt do původního stavu, pokud se mu tohoto povolení nedostane dodatečně.

**Děkujeme Vám za Vaše pochopení a respektování této informace týkající se rekonstrukcí bytů ve vlastnictví.
Výbor SVJ Rodopská**