

Směrnice pro stavební úpravy v bytových jednotkách v domě Haškova 5-15

Financování:

OBCENÁ ČÁST

- Stavební úpravy bytových jednotek provádí vlastník na své náklady.
- Za škody způsobené při stavebních pracích na společném majetku nebo majetku spolubydlících je v plném rozsahu zodpovědný stavebník. Doporučuje se uzavřít na realizaci prací smlouvu o dílo s odborným zhotovitelem, který má sjednáno pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu minimálně na dobu, kdy stavební práce pro objednatele provádí.

Povolení:

- Před zahájením plánované úpravy/rekonstrukce je třeba kontaktovat výbor Společenství vlastníků a projednat rozsah plánovaných prací. Lze tím předejít případným problémům s nepovolenými úpravami, či chybějícím povolením.
- U stavebních úprav, které podléhají ohlášení místně příslušnému stavebnímu úřadu, je nutné toto ohlášení provést a kopii ohlášení předat včetně projektu, popř. technického popisu stavebních prací, k uložení v kanceláři společenství vlastníků.
- U stavebních úprav/rekonstrukcí, které podléhají stavebnímu povolení, je nutné toto povolení získat a kopii stavebního povolení s vyznačením nabytí právní moci předat včetně statického posudku a projektu k uložení v kanceláři společenství vlastníků.
Pro stavební úpravy, které zasahují do společných částí domu (nosná konstrukce, vnější fasáda, ...), je nutné získat i souhlas více než 75 % (dle váhy hlasu) všech členů společenství.
- Stavební úpravy nelze zahájit před získáním potřebných povolení a předchozího projednání s výborem společenství vlastníků.

Bezpečnost:

- Stavební úpravy musí být provedeny odbornými zhotoviteli tak, aby při realizaci prací byly dodrženy příslušné zákony, vyhlášky, normy a technologické postupy. Především se jedná o eliminaci nejčastějších problémů – zvýšení hlučnosti pohybu v bytě nepoužitím vhodných kročejových izolací při opravách podlah, absence hydroizolace v koupelnách,
- Případné povolené bourací práce musí být provádět tak, aby nedocházelo k otřesům a vibracím (budovu tvoří montovaná železobetonová konstrukce). Je zakázáno používat bourací kladivo!

Průběh:

- O zahájení stavebních prací je nutno v dostatečném předstihu a prokazatelně informovat ostatní uživatele bytů, např. oznámením (min. formát A5) vyvěšeným na nástěnce v přízemí domu s popisem rozsahu prací a doby, po kterou budou tyto práce prováděny. Nejdéle 30 dní.
- Nesmí docházet k narušení standardního provozu ostatních bytových jednotek v domě (například přerušením dodávek plynu, vody elektřiny, tepla) bez předchozího oznámení v dostatečném časovém předstihu (minimálně 2 pracovní dny, pokud se nejedná o havarijní stav).
- Nutno eliminovat nadměrný hluk, prašnost. Hlučné práce je možné provádět jen v pracovních dnech od 8h do 18h.
- Při případné znečištění společných prostor je nutné provést okamžitě úklid. Pokud k znečištění dochází v průběhu pracovního dne, je nutné provádět základní úklid též průběžně a nejpozději do večera téhož dne provést kompletní úklid.
- Odpad vzniklý stavebními úpravami musí být ekologicky zlikvidován stavebníkem (nebo zhotovitelem). Odpad nesmí být ukládán do kontejnerů na komunální odpad.
- Při případné poškození společných částí domu je nutno provést odbornou opravu poškození. Nelze-li zjednat okamžitou nápravu, je potřebné poškození oznámit výboru Společenství vlastníků Haškova 5-15 a sdělit termín opravy.
- Stavebník je povinen umožnit zástupci výboru Společenství vlastníků Haškova 5-15 kontrolu probíhajících prací a dodržování podmínek realizace, a to v termínu dle vzájemné dohody.

Ukončení:

- Po provedení nové instalace nebo rekonstrukce elektrických rozvodů je nutno předat kopii revizní zprávy (díličí nebo výchozí) k uložení do kanceláře společenství vlastníků.
- Ukončení stavebních prací je nutno oznámit výboru Společenství vlastníků Haškova 5-15 a umožnit tím kontrolu rozsahu skutečně provedených stavebních úprav (dodržení projednaného rozsahu, případně i projektu pro stavební povolení).

OKNA A BALKÓNOVÉ DVEŘE

Náklady spojené s výměnou a údržbou oken a balkónových dveří v bytě hradí vlastník bytové jednotky (Prohlášením vlastníka vymezeno jako součást bytové jednotky).

Údržba původních dřevěných ráků (nátěry)

- Shromáždění vlastníků byla odsouhlasena barva bílá místo původní černé.

Výměna oken

- **Nutno předem ohlásit písemně výboru Společenství vlastníků Haškova 5-15.**
- Musí být dodrženo stávající členění oken a balkónových dveří a použití shromážděním vlastníka odsouhlasené bílé barvy ráků.
- Musí být provedeno odbornou firmou při zajištění řádného provedení napojení nového ráku na stávající zateplení fasády (eliminace zatékání a tepelných mostů) a zapravení ostění fasádní barvou se shodnou barevností. **Neodbornou výměnou může dojít k rozsáhlému poškození stávajícího zateplení.**

DVEŘE

Náklady spojené s výměnou a údržbou vstupních dveří do bytu i dveří v bytě hradí vlastník bytové jednotky (Prohlášením vlastníka vymezeno jako součást bytové jednotky).

Údržba dveří

- U vstupních dveří do bytu doporučujeme zachovat původní barevnost (slonová kost).

Výměna dveří

- Při zásahu do nosné konstrukce budovy (změna rozměrů dveří) je nutný **statický posudek, stavební povolení a souhlas více než 75% od vlastníků** (dle váhy hlasu).
- U vstupních dveří do bytu doporučujeme zachovat původní barevnost (slonová kost).
- **POZOR** - Při výměně vstupních bytových dveří do bytu je třeba dodržet požadavky na požární odolnost dle platných norem.

PODLAHY - rekonstrukce

- Je nutné provádět v souladu s požadavky na zvukovou izolaci stropů v budovách.

ROZVODY tepla a topná tělesa

Prohlášením vlastníka vymezeno jako společné části domu. Do jednotlivých prvků otopné soustavy nelze zasahovat bez předchozího souhlasu společenství vlastníků!

Havárie, které nejsou způsobeny vlastníkem/uživatelem bytové jednotky, jsou hrazeny společenstvím vlastníků.

Údržba rozvodů tepla v bytě a topných těles (nátěry)

- Hrazeno vlastníky bytů.
- Při údržbě topného tělesa nesmí být bez vědomí a předchozího písemného souhlasu výboru Společenství vlastníků Haškova 5-15 porušena „plomba“ měřiče tepla!

Rekonstrukce rozvodů tepla a výměna, popř. demontáž, topných těles

- **Tento zásah NENÍ POVOLEN!**
- Tepelná soustava je termodynamicky vyvážená a jakákoliv změna se může nevhodně projevit v jiných částech této soustavy.
- Počet a velikost topných těles jsou faktory pro zpracování rozúčtování nákladů na vytápění domu mezi konečné spotřebitele.

ROZVODY VODY A ODPADY

Rozvody teplé/studené vody od bytových uzávěrů vody, včetně těchto uzávěrů, po odběrná místa v bytě jsou součástí bytové jednotky. Veškeré náklady spojené s údržbou a výměnou rozvodů hradí vlastník jednotky, práce je možné realizovat, s výjimkou zásahů vyžadujících dočasnou demontáž vodoměrů, bez předchozího projednání se Společenstvím vlastníků Haškova 5-15.

Rozvody odpadů od odbočení ze svislých rozvodů v šachtě jsou součástí bytové jednotky.

Za škody způsobené případnou havárií ostatním spoluvlastníkům domu je odpovědný vlastník bytové jednotky. Doporučujeme všem sjednání pojištění z titulu vlastnictví nemovitosti, z kterého by byly v případě vzniku havárie uhrazeny škody způsobené na jiných nemovitostech.

ROZVODY PLYNU

Rozvody plynu od bytového uzávěru plynu, včetně tohoto uzávěru, po odběrná místa v bytě jsou součástí bytové jednotky. Veškeré náklady spojené s údržbou a výměnou rozvodů hradí vlastník jednotky, práce je možné realizovat bez předchozího projednání se Společenstvím vlastníků Haškova 5-15.

Veškeré zásahy musí provádět kvalifikovaná osoba.

ELEKTRICKÉ ROZVODY – silnoproud

Rozvody elektroinstalace od bytového jističe v pojistkové skříni (včetně) v elektroinstalační šachtě na podlaží jsou součástí bytové jednotky. Veškeré náklady spojené s údržbou a výměnou rozvodů hradí vlastník jednotky.

Veškeré zásahy musí provádět kvalifikovaná osoba.

Údržba elektrických rozvodů (výměna vypínačů, zásuvek a světel)

- Stávající rozvody jsou hliníkové – doporučuje se pravidelná kontrola šroubových spojů.
- Zásuvky jsou v elektro-krabicích upevněných na stěně – **NELZE JE ZASEKÁVAT DO STĚNY!**
- Vypínače jsou upevněny v nízkých elektro-krabicích ve stěně. **NELZE VYSEKÁVÁNÍM HLOUBKU ZVĚTŠOVAT.** Na trhu je dostatečný výběr vypínačů, které lze upevnit i do nízkých elektro-krabic.

Výměna bytového jističe

- Pro navýšení proudové propustnosti hlavního bytového jističe je nutné mít:
 - **Povolení od distributora elektrické energie.**
 - **Povolení od Společenství vlastníků Haškova 5-15.**
Rozvody od předávacího místa distributora elektrické energie (na severní straně budovy) až po hlavní bytové jističe jsou společnou částí domu. Rozvody mají projektovanou proudovou kapacitu, kterou nelze překročit.
Nezbytným podkladem pro rozhodování Společenství vlastníků Haškova 5-15 je písemná žádost, jejíž přílohou je revizní zpráva s vyhodnocením možnosti navýšení.
- Při výměně/výměnách jističe/jističů v rozvodné skříni na chodbě je nutné zabezpečit neporušenost „ochrany krytím“.

Rekonstrukce elektrických rozvodů

- **NENÍ POVOLENO** zasekávání nových kabelů do panelu.
- **NENÍ POVOLENO** zasekávání zásuvek a vypínačů do panelu.
- Po rekonstrukci vnitřních rozvodů elektrické energie je nutné předat výboru Společenství vlastníků **kopii revizní zprávy.**

ELEKTRICKÉ ROZVODY – slaboproud

Veškeré práce musí provádět kvalifikovaná osoba.

Televizní rozvod i zásuvka pro TV/Rádio signál je společnou částí domu. I když se jedná o společný majetek, případnou výměnu zásuvky si hradí vlastník bytu.

- Rozvody k domácím telefonům, vnější zvonková tabla a systém automatického otevírání vstupních dveří je společnou částí domu. Domácí telefon je ve vlastnictví vlastníka bytu, nicméně z důvodu možného narušení funkčnosti celého systému je nezbytné jeho **výměnu předem projednat s výborem Společenství vlastníků Haškova 5-15. Jednotlivé typy domácích telefonů nemusí být kompatibilní s ostatními prvky systému a mohou ohrozit jeho funkčnost!**
- Zásah do slaboproudých kabelů je zakázaný.
- Je zakázáno zasahovat do zvonkového tablu u hlavních vstupních dveří. S požadavky na výměnu „jmenovek“ se obraťte na výbor Společenství vlastníků Haškova 5-15.
- Při výměně TV zásuvky je nutno zachovat průchozí a odbočovací útlumy!!! Neodborná výměna TV zásuvky, popř. výměna za nevhodný typ, znemožní příjem nebo naruší kvalitu signálu v ostatních bytech napojených na dotčené svislé rozvody. Z tohoto důvodu je nezbytné **výměnu předem projednat s výborem Společenství vlastníků Haškova 5-15.**

ODSÁVÁNÍ

Systém odvětrání bytů je společnou částí domu a nelze do ní zasahovat. Zásah do odvětrávací šachty je mimo jiné i **porušením požárních předpisů.**

- Odsávání z WC a koupelny je řešeno automatickým odtahem (komínový efekt) zesíleným bezúdržbovým střešním ventilátorem (je v činnosti při větru). Nelze toto přirozené odsávání „posilovat“ vlastními ventilátory – docházelo by narušení přirozeného odsávání v ostatních bytech.
- Nucené odsávání par z kuchyně nebylo řešeno již při výstavbě domu. Dodatečná instalace digestoře s napojením do centrálního systému odsávání **NENÍ POVOLENA.** Napojením kuchyňského odsavače do šachty určené k odsávání z WC a koupelen by bylo porušením požárních předpisů (šachta není takto projektována). Též by docházelo k nadměrnému znečištění šachty mastnotou. **Je nezbytné použít výhradně kuchyňský odsavač par s vnitřní cirkulací** (pohlcuje pachy, olej, nepohlcuje vlhkost).
- Je zakázáno využít pro odvod z kuchyňského odsavače par odvětrávací otvor ve spíži. Docházelo by k průniku vlhkosti do zateplení budovy a ke znečištění fasády.

BYTOVÉ JÁDRO

Veškeré práce musí provádět kvalifikovaná osoba.

Bytové jádro je včetně zařizovacích předmětů a povrchových úprav součástí bytové jednotky. Veškeré opravy, rekonstrukce i výměnu původního bytového jádra za zděné, popř. nové montované, hradí vlastník dané bytové jednotky.

Především výměna původního bytového za zděné je zásahem, který při chybném naplánování nebo neodborném provedení, může narušit společné části budovy (změna zatížení stropů, zásah do rozvodů v instalační šachtě).

Tyto práce nepodléhají stavebnímu řízení za předpokladu, že stavebník nenaruší statickou a požární bezpečnost stavby. Tuto jistotu by měl stavebníkovi dát především statický posudek vypracovaný odborně způsobilou osobou.

- Před zahájením prací je třeba projednat s výborem Společenství vlastníků Haškova 5-15 plánovaný rozsah prací a doložit projektovou dokumentaci včetně statického posudku.
- Bytové vodoměry lze demontovat jen s předchozím **písemným souhlasem výboru Společenství vlastníků Haškova 5-15.**
- Při rekonstrukci dochází k obnažení instalační šachty. I v rámci nového bytového jádra je **nezbytně nutné** zachovat nejen velikost a umístění původního montážního otvoru pro účely odečtu a výměny vodoměrů a plynůměrů, ale i původní možnost „snadné“ demontáže **celé** stěny kryjící šachtu. Snadná demontáž je nutná pro případné výměny/opravy společných rozvodů. Problémy s případnou demontáží si hradí vlastník bytu.

- Po ukončení rekonstrukce bytového jádra je vyžadována **revize elektroinstalace**, kopii revizní zprávy je nutno předat výboru Společenství vlastníků Haškova 5-15.

ZMĚNA DISPOZICE BYTU

(posunutí / odstranění / nová příčka, posunutí / nové dveře)

Zásah do svislých panelů s výjimkou odstranění spížího panelu podléhá stavebního řízení a souhlasu > 75% spoluvlastníků domu (dle podílu).

- Před zahájením prací je třeba projednat s výborem Společenství vlastníků Haškova 5-15 plánovaný rozsah prací a doložit projektovou dokumentaci včetně statického posudku.
- Při odstranění nenosné příčky od spíže postačí **oznámení výboru** Společenství vlastníků Haškova 5-15.
- Případné povolené bourací práce musí být prováděny tak, aby nedocházelo k otřesům a vibracím. Je zakázáno používat bourací kladivo!

ZMĚNA VZHLEDU BUDOVY

Obvodová stěna domu včetně zateplení a střecha jsou společnými částmi domu. Pro zásah do tohoto vlastnictví je vyžadován souhlas více než 75% vlastníků (dle váhy hlasu).

Z důvodu a) - zachování jednotnosti vzhledu budovy a b)- poškozování společného vlastnictví je třeba dodržet následující pravidla:

- Je zakázáno cokoli umísťovat na vnější obvodovou stěnu (například vnější část klimatizační jednotky, parabolu pro příjem satelitního vysílání, markýzy,...).
- Vnější část klimatizační jednotky je povoleno umístit výhradně jen na lodžii, a to tak, aby nebyla z ulice vidět. Před instalací klimatizace v bytě je nutno **předat výboru Společenství vlastníků Haškova 5-15 technickou dokumentaci** (hlučnost jednotky, způsob vedení tepla mezi vnitřní a vnější jednotkou, požadavek na montážní otvor v plášti/zateplení budovy) a **vyčkat písemného souhlasu**.
- Markýzy je možno instalovat jen, pokud je barva konstrukce bílá, nepřesahuje více jak 25cm za okraj zábradlí. Pro uchycení konstrukce není možné použít zateplenou obvodovou stěnu.
- Je zakázáno montovat na stojky lodžii sušiče prádla do takové výše, aby pověšené prádlo narušovalo vzhled (tj. sušené prádlo by z ulice nemělo být zbytečně vidět). Používejte prosím přenosné sušiče.
- Je zakázáno montovat na lodžie zasklení, které výrazně naruší celkový vzhled budovy. Povolena je jen konstrukce „bezrámová“, která narušení vzhledu minimalizuje.
- Je zakázáno montovat vnější žaluzie bez **písemného souhlasu výboru Společenství vlastníků Haškova 5-15**. Výboru je nutné dodat technickou dokumentaci (materiál, barva, způsob uchycení do fasády, ...).
- Případné zavěšení květinových truhlíků je možné jen na vnitřní stranu lodžie.
- Je zakázáno jakkoliv zasahovat do barevnosti obvodového pláště domu.
- Je zakázáno měnit barvu, členění a materiál zábradlí/výplně zábradlí u lodžie.
- Vstup na střechu je pro nepovolané osoby přísně zakázaný, stejně jako umísťování jakékoliv zařízení. Povolányi osobami jsou výhradně zástupci výboru Společenství vlastníků Haškova 5-15 a osoby zajišťující s jejich vědomím kontrolu a opravy střešního pláště a technických zařízení umístěných v prostoru střechy.