

Směrnice SJV Novodvorská ke stavebním úpravám v bytech

Vzhledem k ukončení činnosti BD, jeho současné likvidaci a přechodu všech zbývajících členů pod nově založenou právní formu společenství vlastníků (SVJ Novodvorská) ke 31.12.2015, jsme se rozhodli pro vydání nové směrnice zahrnující stavební úpravy v bytech, která je úpravou původní směrnice BD z roku 2008 a odráží v sobě také platná ustanovení stavebního zákona 183/2006 Sb.

Úvod

Od 1.1.2016 jsou všichni vlastníci bytů v bloku domu Novodvorská 1118-1127 členy nově založeného společenství vlastníků bytových jednotek (SVJ Novodvorská). SVJ převzalo po BD správu nad celým objektem a současně zodpovídá za jeho stav, údržbu a bezproblémové a bezpečné užívání společných částí všemi bydlícími.

Pro projednávání přestaveb jsme si jako společenství vlastníků vydali tuto směrnici jako přílohu stanov SVJ Novodvorská **s platností pro všechny členy společenství vlastníků (vlastníky bytových jednotek)** v bloku domů č.p. 1118 - 1127. Informují o tom, co je třeba při změnách a přestavbách v bytech dodržet v zájmu celého objektu, jeho správy a obyvatel.

Stavební zákon 183/2006 Sb. zjednodušil některá řízení. Pro rekonstrukci bytů, pokud se nejedná o (není její součástí) zásah do statiky objektu, změnu vzhledu (objektu) a změnu užívání, není třeba povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu. Ohlášení není třeba ani pro výměnu oken, pokud je zachováno původní členění (vzhled) a stavební úřad nepožaduje ohlášení ani pro zasklívání lodžie, pokud je použit bezrámový systém jednotný v celém objektu, což splňovaly některé firmy např. Optimi a Hart.

To však klade větší nároky na uživatele nebo vlastníka bytu jako stavebníka, na ostatní vlastníky objektu a na správce objektu. Stavebník pak odpovídá za všechny škody a rizika, která svou činností způsobí, tedy i za správné posouzení toho, že nezasáhl do nosných konstrukcí a pod. Nemůže se při tom spoléhat jen na ujištění dodavatelů.

Souhlas SVJ Novodvorská

K realizaci přestavby v bytě musí mít stavebník **souhlas SVJ Novodvorská resp. jeho výboru jako zastupující organizační složky společenství vlastníků,** protože se přestavba může týkat objektu jako celku a protože mohou být narušena práva dalších bydlících. Správce objektu (SVJ) má při tom stavebníka upozornit na problémy týkající se bezpečnosti (konstrukcí, provádění prací, užívání a další), hygienické požadavky, nutnost přístupu k hlavním vedením atp.

Po získaných zkušenostech trvá SVJ Novodvorská na tom, aby uživatel nebo vlastník bytu **projednal včas (14 dní předem) zamýšlenou úpravu v bytě** s výborem SVJ Novodvorská. Doporučujeme osobní projednání s příslušným členem výboru SVJ. Pro projednání je vhodné mít již jasnou představu o zamýšlené přestavbě, pokud se bude měnit dispoziční řešení bytu i jednoduchý plánec, případně projekt. Souhlas s podmínkami dává SVJ formou písemné dohody. V případě zájmu může být ještě před tím uživateli nebo vlastníku bytu poskytnuta konzultace.

Požadavek na projednávání se týká i **zasklení lodžií a výměny oken.** Tento požadavek není někdy dodržován, jeho vypuštění by však nebylo vhodné, neboť fasáda a její vzhled je součástí společných částí objektu. Projednat je třeba i výměnu nebo zrušení topných těles (může to narušit regulaci otopné soustavy) a novou přípojku přípojku třífázového proudu (umístění nového elektroměru).

Plnění obecných předpisů, těchto směrnic a podmínek dohody pak v průběhu realizace podle potřeby SVJ zkontroluje a v případě jejich závažného narušení projedná řešení nebo sankce. V krajním případě se obrátí na stavební úřad.

Přestavby v bytech SVJ nehradí a ani na ně nepřispívá. V souladu s projednáním na členských schůzích SVJ nehradí opravy uvnitř bytů - podlah, omítek, malování, nátěrů a instalací za hlavními uzávěry vody, plynu a bytovým jističem elektrického proudu na schodišti.

Projednání s SVJ není třeba pro opravu vnitřních omítek, úpravu stěn, malování a nátěry, pro opravu nebo výměnu podlahových krytin, výměnu sporáku, sanitárního zařízení, vestavěného nábytku a dveří. Dále i pro opravu rozvodu elektřiny (viz. dále bod drážky), vody a plynu za měřiči včetně výměny vodovodních baterií, zásuvek a vypínačů.

Přestavba v bytě vždy naruší život v domě, proto je potřeba na ní včas obyvatele domu upozornit a snažit se omezit její nepříznivé působení denním uklízením znečištěných prostorů, omezením hlučných prací a pokud možno rychlým průběhem akce. Větší hluk je třeba vyloučit ve všední den a v sobotu před 8. a po 20. hodině a v neděli před 8. a po 13. hodině. Při přesunu materiálu a jeho krátkodobé skládce na schodišti je třeba postupovat ohleduplně k ostatním spolubydlícím v domě a ke společným částem objektu - stěnám a podlaze schodišťového a chodbového prostoru a výtahu. Vybouraný materiál se musí ihned odklízet. Práce je třeba omezit na prostor bytu, nelze pro ně použít prostor chodeb a schodišť. S hlediska bezpečnosti a požárních předpisů je nezbytné trvale dodržovat průchodnost chodeb a schodišť.

Případné následky při nedodržení těchto směrnic, vícenáklady a pod. ponese ten uživatel nebo vlastník bytu, který je způsobil.

Technické požadavky

Drážky v panelech - Panelové stavby mají své zvláštnosti, které třeba při přestavbách a opravách respektovat. Některé konstrukce jsou proti jiným stavbám (např. cihelným) subtilnější. Příčné nosné stěny mají tloušťku 20 cm, stropní panely tloušťky 19 cm jsou vylehčeny válcovými dutinami průměru 15 cm, mají na spodní straně nejmenší tloušťku betonu 1,8 cm a jsou uloženy na stěnách v délce 8,5 cm, což může být ještě sníženo odchylkami při výstavbě. **Proto je nebezpečné dělat ve stropě a pod uložením stropní konstrukce drážky třeba pro elektroinstalaci a SVJ to nepřipouští.** Pro elektrické vedení je možno kromě podlahy a příček použít s potřebným citem dutiny ve stropních panelech a v omezeném rozsahu i svislé drážky ve stěnách.

Původní rozvod pro osvětlení na stropě je veden v podlaze bytu nad stropem ve vyšším patře. proto je nezbytné při zásahu do podlahy a při bourání dřevotřískových příček postupovat opatrně, aby nebylo poškozeno vedení pro osvětlení spodního bytu, jak se již několikrát stalo.

Nový třífázový elektroměr lze umístit do stoupačkové šachty na schodišti pouze v přízemí a v 7. patře (vždy jen jeden). Jinak je třeba použít novou skříňku vhodných rozměrů umístěnou mezi šachtou stoupaček a dveřmi dvougaroniéry (nezasahující do těchto dveří).

Satelitní anténu pro příjem cizích televizních programů je možno v bytech s lodžií připevnit v 1.-7. patře jen na zábradlí (bez vrtání) tak, aby nepřekážela výhledu sousedů a nebyla u hromosvodu. V přízemí lze po dohodě se sousedem použít připevnění na zábradlí v 1. patře (zábradlí patří do společných částí objektu). Ve dvougaronierách je možno připevnit satelitní anténu jen na parapet okna pomocí speciálního závěsu. K dispozici je výrobní výkres a několik zhotovených kusů ve skladu SVJ. Připevnění na fasádu nutno vyloučit.

Potřebný přístup k hlavnímu vedení (stoupačkám) v bytovém jádře, pro jejich opravu, údržbu a případnou výměnu, musí být vždy zachován i u podlahy. Podlahu jádra je při přestavbě třeba řešit tak, aby bylo zabráněno prosakování vody a přenosu hluku. Zabetonováním dna instalační šachty musí být respektována protipožární opatření a zabráněno prostupu pachů.

Ocelový rošt v instalační šachtě, ke kterému jsou připevněny stoupačky, musí být při přestavbě ponechán. Jinak se zvětšuje nebezpečí poškození stoupaček, prasknutím odboček kanalizace atp.

Výměna okenních sestav na lodžích - Při částečné hromadné výměně organizované dříve BD se vyměňovaly i meziokenní vložky (MIV). Postupovalo se tak, aby nebyl změněn vzhled celé sestavy, byly zlepšeny tepelně technické vlastnosti MIV a umožněno případné budoucí kontaktní zateplení. Tento postup je třeba i b budoucích případech zachovat.

Lodžie - podlaha, zábradlí, obložení a nátěr stěn je součástí společných částí domu a po vzhledové stránce i fasády. Nelze do nich zasahovat bez projednání s SVJ. Vzhled fasády je třeba zachovat.

Měřič studené a teplé vody a měřiče na radiátorech včetně zaplombování - nemůže opravovat nebo vyměňovat uživatel nebo vlastník bytu. Měl by však jejich funkci sledovat a při závadě žádat nápravu.

Vedení společné televizní antény - je společné pro všechny byty na stoupačce. Proto musí být zachována jeho přístupnost pro možnost opravy, nebo výměny. Zvýšené náklady na údržbu při nedodržení tohoto požadavku musí hradit uživatel nebo vlastník bytu.

Domácí telefony a zvonky - Domácí telefony byly již hromadně ve všech bytech vyměněny a současně není důvod k další výměně. Napájení soustavy umožňuje použití zvonku v telefonu. Pokud by chtěl někdo telefon vyměnit, nesmí soustavu narušit. Použití tzv. fanfár místo zvonku může narušit soustavu a pokud k tomu dojde, musí být fanfáry odstraněny.

Elektrické větráky v bytech - Původní nefunkční elektrické větráky na střeše byly v roce 2008 nahrazeny samoběžnými větracími turbinami. Pohání je vítr a za bezvětří působí tzv. komínový efekt. Tlačítka v bytech jsou již nefunkční. Laminátové větrací potrubí v instalační šachtě se vzhledem k velké finanční náročnosti a velkému zásahu do bytů neměnilo a v brzké době se ani měnit nebude. V bytech je možné použít vhodný elektrický větráček tak, aby to co nejméně narušilo soustavu a nevháněl se pach do ostatních bytů.

Závěr

Uvedené technické požadavky nemusí být při sepisování dohod znovu uváděny. Mohou však být v konkrétních případech naopak podle potřeby doplněny.

Tyto směrnice jsou závazné pro všechny členy společenství vlastníku SVJ Novodvorská v domech č.p. 1118 - 1127 na Novodvorské ulici v Praze 4, je třeba se s nimi seznámit a řídit se jimi.

První vydání v Praze v březnu 2016

Za SVJ Novodvorská