

Info přestavba bytu – rekonstrukce

Trocha legislativy úvodem :

Článek 9, odst. 2, písm. g) stanov BDT :

Člen družstva je povinen zejména :

Umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu, kontroly jeho řádného užívání, provedení nutných oprav, úprav a rekonstrukcí a provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočtu naměřených hodnot. V případě potřeby je člen družstva povinen na vlastní náklady zpřístupnit prostor instalační šachty v celém jejím profilu;

Článek XII, odst. 3, písm. f) stanov SVJ :

Vlastník jednotky podle příslušných ustanovení zákona a těchto stanov má zejména povinnost

zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních vlastníků jednotek; **úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek** a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

Článek XII, odst. 3, písm. g) stanov SVJ :

Vlastník jednotky podle příslušných ustanovení zákona a těchto stanov má zejména povinnost

předem oznámit osobě odpovědné za správu domu stavební úpravu uvnitř svého bytu a umožnit osobě odpovědné za správu domu na základě je jí předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, a to i přístupem do bytu,

Článek XII, odst. 3, písm. j) stanov SVJ :

Vlastník jednotky podle příslušných ustanovení zákona a těchto stanov má zejména povinnost

zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, a umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, **a v případě potřeby na vlastní náklady zpřístupnit prostor instalační šachty v celém jejím profilu;** nejdeli o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně statutární orgán nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,

I člen družstva (nájemce bytové jednotky) musí respektovat ustanovení prohlášení vlastníka nebo stanov SVJ, neboť :

Článek 48, odst. 4, stanov BDT :

Družstvo respektuje stanovy společenství vlastníků jednotek a naplňuje svá práva a povinnosti, která pro družstvo vyplývají z usnesení společenství vlastníků jednotek.

A nyní k technickým aspektům rekonstrukce velmi stručně :

1. Mělo by být zřejmé, **jaký byl původní stav a jaký bude nový (navrhovaný) stav bytu** – tedy alespoň základní výkresová dokumentace, která by měla rovněž sloužit pro pracovníky, kteří budou stavbu realizovat, ale i pro kontrolu SVJ – BDT (dále jen „Správce“). Rovněž je důležité Správci objektu sdělit, kdo bude stavbu provádět a kdo bude osobou odpovědnou za průběh stavby. Pro případ jakékoliv havárie se jedná o důležité informace.
2. **Zásadní pozornost věnovat přístupu do instalační šachty (konstrukční řešení)** – po zkušenostech bylo ve stanovách jasně zakotveno, že přístup do instalační šachty musí být zachován v celém jejím profilu – tak tomu bylo i původně v případě umakartového jádra a je třeba si uvědomit, že žádná oprava nebo výměna společných instalací není věčná a bude se muset za nějakou dobu (třeba i za několik desítek let) znovu provést – a musí k tomu být prostorové předpoklady. Malými okénky se to provádět nedá. Samozřejmě, okénko se do stěny zabudovat musí, a to **minimálně o rozměrech 90 x 60 cm** (když to bude větší, tak to rozhodně nevadí), aby bylo možné odečítat měřidla a provádět případnou drobnou údržbu. Zásadně doporučujeme tuto otázku předem se Správcem konzultovat.
3. Pamatovat na odvětrání WC a koupelny. **Vzduchotechniku řádně zakotvit pomocí objímek do VZT potrubí.**
4. **Není dovoleno zasahovat do nosných konstrukcí – do nosných panelů. Není možné do nosných panelů zasekávat vedení elektroinstalace !** Pro provádění nové elektroinstalace je třeba zvolit jiné řešení (drážka v podlaze, nenosné prvky, lišty, SDK podhledy a podobně). Následně je třeba vyhotovit revizní zprávu. Kopii revizní zprávy odevzdejte do kanceláře Správce.
5. **Není dovoleno bez souhlasu Správce zasahovat do topné soustavy, která je součástí společných částí domu.** Tudíž tělesa ústředního topení **nejsou** součástí jednotky, **ale patří právě do společných částí domu.**
6. Důsledně prověřit těsnost nově instalovaného odpadního potrubí a provést zkoušku těsnosti – odborně způsobilou osobou. Odpadní potrubí musí být odborně nainstalováno.
7. **Při rekonstrukci podlah (plovoucí podlahy, dlažba) je nezbytné provést odpovídající zvukovou izolaci – to je opravdu zásadní.** Budeme vyžadovat prohlášení odborně způsobilé osoby, že byly dodrženy příslušné normy ČSN a že zvuková izolace podlah byla provedena v souladu s ČSN. V tomto bodě je třeba poznamenat, že je velmi rozumné pro podlahy volit kvalitní materiály a nikoliv nejlevnější typy, které se aktuálně mohou prodávat v akcích v hobby marketech. Předejde se tak do budoucna mnoha nepříjemným sporům a emočně vypjatým situacím. Dbejte práv sousedů zejména v bytových jednotkách pod Vámi.
8. **Ponechte si dostatečné množství náhradních obkladaček** – na tom nešetřete. Několik krabic navíc rozpočet příliš nezatíží, ale za pár let nebo měsíců již stejný typ nebude pravděpodobně k dispozici.
9. Při používání výtahu pro transport stavebních materiálů mějte na paměti, že výtah je určen pro přepravu osob – **nepřetěžujte ho**. Několik pytlů lepidla, malty nebo betonu a k tomu dva pracovníci do výtahu a může být zaděláno na nepříjemnost – nezdá se to, ale snadno se to stane. Kabinu výtahu a podlahu výtahu chraňte proti poškození – nejlépe oblepit stěny a podlahu solidním a čistým kartonem. Zanechte v kartonu výřez pro ovládací panel a rovněž výřez pro „Návod k obsluze výtahu“ – je to maličkost, ale důležitá.
10. **Není dovoleno instalovat jakékoliv předměty nebo zařízení na prvky fasády bez souhlasu Správce.** Pokud takový záměr máte, je třeba věc konzultovat se Správcem a stanovit podmínky,

za kterých bude souhlas s instalací vysloven. Jedná se o věc velmi důležitou, neboť v případě pádu předmětu může dojít ke zranění osob nebo ke škodě na majetku. A pochopitelně bude vyvozována odpovědnost.

11. **Oznámení o provádění rekonstrukce** vyvěste na nástěnku v přízemí domu. Uveďte datum zahájení a předpokládané datum ukončení stavebních prací. Je dobré, aby obyvatelé domu byli informováni, neboť každý bude prováděním rekonstrukce dotčen, i když předpokládáme, že v minimální míře.

Společenství vlastníků jednotek Třebenická 1287 -1295, Praha

Bytové družstvo Třebenická – předseda společenství, správce

Prosinec 2023