

Z á v a z n é p o d m í n k y

k provádění stavebních úprav v bytech vlastníků Společenství VJ Běluňská 1840 (dále jen „ SVJ „) jako závazná příloha stanov SVJ

Podle § 103 odst. 1 písm. h) zák. č. 183/2006 Sb. – stavební zákon v platném znění (dále jen „ stavební zákon“) změny stavby – stavební úpravy spočívající v přestavbě bytového jádra a ostatní udržovací práce v bytě, při kterých nesmí být zasahováno do nosných konstrukcí stavby, není měněn zásadně i rozměr uspořádání místností a není zasahováno do vzhledu domu (úprava zasklení lodžii a výměna oken za jiný typ), nevyžadují tyto stavební úpravy stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu ,ale pouze vlastníku objektu. **V případě více vlastníků je vyžadováno projednání se správcem objektu a ostatními vlastníky před zahájením prací.**

Správce objektu na základě zvláštní dohody se SVJ z výše uvedených důvodů odpovídá, že budou práce prováděny podle odpovídající projektové dokumentace (a to buď schválené projektové dokumentace Družstva Běluňská (jako určeného správce objektu), nebo individuální projektové dokumentace od autorizovaného projektanta) a firmou oprávněnou k provádění těchto prací . Zároveň je správce objektu povinen zajistit v průběhu prací namátkovou kontrolu dodržování oznámeného rozsahu prací a po jejich ukončení zajistit odbornou kontrolu provedení za účelem posouzení, zda byla dodržena předložená projektová dokumentace a že nedošlo k porušení společných inženýrských sítí (rozvodů vody, odpadní kanalizace, vzduchotechniky, rozvodu tepla a společné televizní antény) a byly dodrženy požární předpisy (požární utěsnění stoupaček).

U bytů, které mají více než dvě obytné místnosti , není možné podle čl. 22 odst. 6 vyhlášky hl.m.Prahy č. 26/1999 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl.m. Praze ve znění pozdějších předpisů (dále je „OTPP“) řešit dispozičně sloučení místností „záchod“ a „koupelna“. Čl. 22 odst. 6 vyhlášky OTPP stanoví: „Každý byt musí mít alespoň jeden záchod a jednu koupelnu. Tvoří-li byt nejvýše dvě obytné místnosti, mohou být záchod a koupelna v jedné místnosti....“

Pokud je požadovaná stavební úprava v rozporu s obecnými technickými požadavky na stavbu, správce objektu požádá o spolupráci a rozhodnutí příslušný stavební úřad.

Stavebník je dle § 152 stavebního zákona povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, přitom musí mít na zřeteli ochranu životního prostředí, majetku i šetrnost k sousedství a musí dodržovat obecné požadavky na výstavbu i v případě stavebních prací, u nichž se nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení.

O zahájení prací je povinen v dostatečném předstihu informovat osoby přímo pracemi dotčené a je povinen neprodleně ohlásit správci objektu závady na stavbě ohrožující životy a zdraví osob nebo bezpečnost stavby.

Stavebník zajistí provedení a vyhodnocení zkoušek, předepsaných zvláštními právními předpisy (revizní zpráva elektroinstalace, tlaková zkouška vodovodu, zkouška těsnosti kanalizace), doklady o ověření požadovaných vlastností výrobků použitých při přestavbě bytu (certifikáty, atesty), doklad o likvidaci odpadu ze stavební činnosti.

Stavebník je povinen v souladu s § 160 stavebního zákona zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.

Podmínky provádění stavebních prací:

- Stavebník použije ke stavbě pouze materiály předepsané projektem.
- Práce budou prováděny tak, aby nerušily okolí tj. max. od 8.00 do 18.00 hod. mimo soboty, neděle a uznané svátky. Není dovoleno používat bourací kladiva a příliš hlučné stavební technologie.

- **Bude zachován dosavadní systém větrání (větrací systém v objektech SVJ nepoužívá k pohonu elektrickou energii).** To znamená větrací mřížky rozměru min. 150 x 300 budou
- umístěny jak v koupelně tak i na WC. **Stávající větrací potrubí včetně bytových odboček nesmí být demontováno nebo upravováno.** Do větracího systému nesmí být zaústěna digestoř (v kuchyni mohou být pouze digestoře s vnitřním oběhem – filtrem). Před zakrytím musí být větrací systém zkontrolován pracovníky správce objektu. O této prohlídce musí být učiněn zápis.
- **Odpadní potrubí musí být rekonstruováno kompletně tj. až do svislého odpadního potrubí včetně příslušné hlavní kanalizační roury.** O jeho prohlídce před zakrytím musí být rovněž učiněn zápis.
- **Elektrická instalace bytového jádra musí být zcela rekonstruována a provedení musí odpovídat platným předpisům v době provádění prací a v souladu s projektovou dokumentací.** Její zemnicí kolík musí být propojen se všemi kovovými zařizovacími předměty v koupelně a s uzemňovacím vedením procházejícím instalační šachtou. Stavebníkovi se doporučuje při příležitosti přestavby BJ rekonstruovat celou el. instalaci v bytě a Al vodiče nahradit vodiči měděnými. Po těchto úpravách je třeba zajistit výchozí revizi elektroinstalace.
- **Nelze v žádném případě rekonstrukce elektroinstalace postupovat způsobem vyhloubení spár v nosných panelech pro uložení elektrokabelů a tím porušit jejich celistvost a nosnost !!! Totéž platí pro rozvod STA.**
- **Rovněž při výměně nenosných příček mezi místnostmi je třeba dodržet dilatační spáru mezi vyzděnou příčkou ať již je sádkartonová a nebo z Ytongu a stropním panelem.**
- **Vodoměry a uzavírací ventily (teplá a studená voda) v instalačním jádru musí být přístupné uzavíratelným otvorem o minimální velikosti 500 x 650 mm.** Vodoměry nesmí být během rekonstrukce vyměněny a jejich plomby nesmí být poškozeny.
- Zaústění odpadového potrubí z jádra do svislého odpadního potrubí (stávajícího ve stoupačce musí být přístupné bez bourání stěny t.zn. stěna za WC by měla být odnímatelná pro případné opravy rozvodů studené a teplé vody nebo svislých odpadů.
- **Stavebník nesmí zasahovat do rozvodů ústředního vytápění, měnit a odstraňovat tělesa a manipulovat s instalovanými měřiči tepla. Jedná se o společný majetek všech vlastníků a byl by nutný souhlas všech spolumajitelů !!! . Po rekonstrukci musí být zajištěn přístup nutný pro výměnu měřičů v rámci pravidelných odpočtů.**
- Stavebník je povinen na své náklady po celou dobu stavby průběžně uklízet chodby a schodiště, výtahy a vstupní prostory domu znečištěné transportem materiálu a zajistit rovněž na své náklady odvoz stavebního odpadu na skládku. Stavebník je povinen dbát, aby výtahy nebyly přepravou stavební materiálů přetěžovány a aby nebyla poškozena podlahová krytina na chodbách a schodech. Stavebník musí vzít v úvahu i možné poškození fotobuňky v kabině při jejím delším zaclonění (delší než řádově minuty , běžný provoz výtahu). **Opravy vzniklých poškození budou stavebníkovi předepsány k úhradě .**
- Za použití výtahu k dopravě stavebního materiálu bude účtován jednorázový poplatek 500,- Kč, který je příjmem SVJ na úhradu nákladů zvýšeného provozu a následné revize výtahu.
- Za případné použití typového projektu Družstva Běluňská (jako určeného správce objektu) pro přestavbu bytového jádra bude stavebníkovi účtován poplatek 3.000 Kč, který je příjmem správce objektu SVJ, který je majitelem projektu.
- Za organizaci a kontrolu provádění stavebních prací při přestavbě bytového jádra a případných dalších rozsáhlejších stavebních úpravách a následné zaznamenání změn do pasportů bytů bude stavebníkovi účtován poplatek za úkony mimo rámec běžné činnosti správce objektu ve výši 1.000,- Kč a bude příjmem správce objektu.
- **Ukončení stavebních úprav je stavebník povinen oznámit do 10 dnů po ukončení.**
- Provádět shora uvedené průběžné kontroly a závěrečnou kontrolu provedení prací je oprávněn pověřený pracovník správy objektu , jehož jméno musí být oznámeno před zahájením prací a vždy za účasti majitele (uživatele)bytu.

V případě, že by vlastník bytu chtěl změnit charakter užívání bytu proti původně zkolaudovanému způsobu užití bytu na jiný druh užití (ubytovna, kanceláře a pod.) musí s tím seznámit nejen správu objektu ale vyžádat si souhlas i všech ostatních vlastníků a následně pak požádat místně příslušný stavební úřad o provedení změny kolaudačního rozhodnutí.

Nedílnou přílohou těchto závazných podmínek je statický posudek na provádění rekonstrukce bytových jader v objektech nynějších SVJ Běluňská 1840, 1841 a 1840, týkající se posouzení únosnosti stropní konstrukce.

Stavebník bere na vědomí, že v případě porušení nebo nerespektování zde uvedených podmínek nebo povinností, které jsou plně v souladu s platnými právními předpisy, může být vůči němu zahájeno přestupkové řízení na základě zák. č. 200/1990 Sb. o přestupcích v platném znění, anebo může být povinnost vymáhána k ochraně vlastnického práva soudem v souladu s § 126 zák. č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, v platném znění.

Tento dokument je vypracován v souladu se stanovami Společenství VJ Běluňská 1840 a příslušných ustanovení právních předpisů, upravujících podmínky realizace stavebních úprav a byl schválen na shromáždění vlastníků jednotek dne : 19.11.2013

Stavebník byl s tímto pokynem seznámen a zavazuje se respektovat výše uvedené podmínky a je si vědom, že jejich nedodržení by znamenalo hrubé porušení stanov SVJ a platné smlouvy o správě majetku.

Datum:

Stavebník:

podpis: