

# 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 1841 ( 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 stavebního materiálu 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 1842, 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 1841 a příslušných ustanovení právních předpisů, upravujících podmínky realizace stavebních úprav a byl schválen na shromáždění vlastníků jednotek dne : 18.11.2013**

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.