

POŽADAVKY SPRÁVY DOMU NA UŽIVATELE, KTERÍ CHTĚJÍ PROVÁDĚT STAVEBNÍ ÚPRAVY V BYTECH.

Požadavky jsou specifikovány v pěti oddílech.

1. Stavební úpravy – všeobecný úvod.
2. Stavební úpravy – stavební konstrukce.
3. Stavební úpravy – výměna oken.
4. Stavební úpravy – elektrozařízení.
5. Stavební úpravy – voda, kanalizace, plyn.

1. Stavební úpravy – všeobecný úvod.

-**Výbor společenství vlastníků** (dále jen výbor SV) **upozorňuje na povinnost uživatelů a vlastníků bytů** (v tomto případě stavebníků), **ohlásit předpokládané stavební úpravy v bytě a vyžádat si souhlas s jejich prováděním.**

-**Stavebními úpravami se rozumí takové zásahy, kdy dochází k obnově nebo změně stavební konstrukce bytu** (stěny, podlahy, okna, zárubně, instalace rozvodů vody a kanalizace, elektroinstalace).

-Písemná žádost musí být doručena **dostatečně včas před zamýšleným zahájením prací**, aby se k ní mohl výbor SV zodpovědně vyjádřit a stavebník tak ještě mohl zajistit respektování připomínek z tohoto vyjádření.

V žádosti, s identifikačními údaji (č. bytu, uživatel...), je třeba dostatečně popisnou formou uvést **rozsah úprav, způsob jejich provádění** (svépomoc, dodavatelsky) a uvažovanou dobu realizace. Po posouzení rozsahu prací má výbor SV právo vyžádat doplnění podkladů (projektová dokumentace, statické posouzení, smlouva s dodavatelem...)

V komplikovaných případech může výbor podmínit svůj souhlas kladným vyřízením žádosti o Stavební povolení u Stavebního úřadu.

-**Do závěrečného stanoviska výboru SV nesmí být žádné stavební úpravy zahajovány.** Závažná porušení tohoto požadavku může představenstvo ohlásit Městské policii Brno a případ bude řešen jejich příslušným oddělením stavební policie.

-Tato ohlašovací povinnost se netýká běžné údržby vybavení bytu, jako je: malování, nátěry, výměna zařizovacích předmětů apod.

-**Stavebník, nebo jeho dodavatel, je povinen oznámit spolubydlícím v domě, že v jeho bytě (jméno, číslo) budou prováděny stavební úpravy, včetně termínů zahájení a ukončení**, ústně sousedům a také **písemně na vývěsku v domě.** Ukončení prací je třeba oznámit výboru SV.

-**Při použití výtahu pro dopravu materiálu musí být podlaha i stěny výtahu chráněny** vhodným materiálem (čisté použité kartónové obaly apod.). **Sypký materiál** nutno přepravovat **v nepropustných obalech.** Rozměrné a neskladné kusy nutno dopravovat pouze po schodišti.

Za jakékoliv poškození výtahu a schodiště zodpovídá stavebník, resp. jeho dodavatel a případné opravy hradí v plném rozsahu stavebník.

-**Stavební suť a jiný st. odpad musí stavebník (jeho dodavatel) ekologicky zlikvidovat zajištěním odvozu na příslušnou skládku.**

Předem upozorňujeme, že zásadně nejsou možné jakékoliv zásahy:

1. Do rozvodu plynu.
2. Do rozvodu a vyústění podtlakové vzduchotechniky. Kuchyňské odsavače (digestoře) možno použít pouze cirkulační, nelze je připojovat ke společnému potrubí podtlakové vzduchotechniky, **ani do prostoru instalační šachty.** To platí i pro jakékoli jiné další ventilátory.
3. Do rozvodu a zásuvek společné televizní antény. Zásuvky musí zůstat přístupné.
4. Do rozvodů a aparátu domácího telefonu.
5. Do rozvodů ústředního topení a do otopných těles.
6. Do ocelové konstrukce instalační šachty a do průběžných společných svislých potrubí v ní procházejících (3x voda, kanalizace, plyn, VZT). Nutno zachovat neporušené požární dělení šachty v úrovních stropů.
7. Do konstrukce zavěšených balkonů vrtáním, broušením, řezáním. Pro uchycení sušáků prádla apod. je možno použít pouze nerezavějící třmeny.
8. Do zateplovacího systému venkovní fasády.
9. Před započítím st. úprav nutno uzavřít, nebo odpojit, dotčené instalace (voda, plyn, elektro).
10. Vzhledem ke vzniku nežádoucích otřesů, velkému množství suti (cca 1,3t) a uložení stáv. el. rozvodů, nepovolujeme bourat žel. bet. stěnu mezi předsíní a WC s koupelnou.

2. Stavební úpravy – stavební konstrukce.

Stavebními úpravami se rozumí takové zásahy, kdy dochází k obnově nebo změně stavební konstrukce bytu (stěny, podlahy, okna, zárubně).

Stavební úpravou není běžná údržba vybavení bytu, jako je: malování, nátěry, výměna zařízeníových předmětů apod.

Postup při požadavku na stavební úpravy:

1. Požádat **písemně** výbor SV o souhlas se stavbou, doložit popis záměru, případně projektovou dokumentaci a předběžnou smlouvu s dodavatelem.

2. Projektová dokumentace nebo, u jednoduchých úprav, popis, musí jednoznačně **dokumentovat změny oproti stávajícímu stavu**. Při úpravě dispozice doložit **min.** prokótovaný půdorys (nikoli prostorové obrázky systému 3d). Řešení musí respektovat panelový systém domu, nesmí narušit statické poměry bytu a tím i domu jako celku. V případě zásahu do nosných konstrukcí (panelů), nebo jejich přitížení (nové příčky), je nutno řešení doložit výpočtem **autorizovaného statika** a **požádat Stavební úřad o Stavební povolení**.

3. **Bez splnění výše uvedených povinností nelze práce ani zahájit.** Porušení tohoto požadavku může představenstvo řešit i oznámením Městské policie Brno – oddělení stavební policie.

4. **Stavebník, nebo jeho dodavatel, je povinen oznámit spolubydlícím v domě, že v jeho bytě (jméno, číslo) budou prováděny stavební úpravy a to včetně termínu zahájení a ukončení prací.** Ústně sousedům a **písemně na vývěsku v domě.**

5. V případě rekonstrukce soc. zařízení je třeba zachovat montovaný systém stěny instalační šachty na WC, aby byly umožněny havarijní opravy rozvodů vody, plynu a kanalizace.

Zejména je nutné umožnit snadný přístup k měřidlům (plynoměr, vodoměry) a to nejen pro odečty, ale i pravidelnou výměnu (demontáž a montáž). Dále pak přístup **k upevňovacím třmenům potrubí**. Pokud tomu bude jinak, **nutné bourací práce budou předepsány k úhradě uživateli** (vlastníkovi) a nové zakrytí bude muset uživatel (vlastník) zajistit na svoje náklady.

6. Při kladení nových rozvodů vody je nutno zajistit, aby v případě havárie vodovodu v bytě (kuchyně, koupelna, WC) **voda odtékala do instalačního jádra** za WC a neroztékala se po podlahách a nepronikala do nižších podlaží domu - mimo tuto šachtu. Je nutno zajistit těsnost obkladů stěn koupelny proti stékající vodě.

7. **Podmínky pro úpravy podlah:** Podlahy v našem domě vykazují značné nerovnosti, které při pokládání dlažeb a parket mohou působit problémy. Je nutno zajistit těsnost dlažeb proti stékající vodě v koupelně, zejména u styku se sprchovým koutem. Nově položené podlahy musí mít minimálně takové akustické vlastnosti, jako ty stávající. To znamená, že **utlumení kročejového hluku nesmí být horší.**

8. Realizaci stavby (vč. termínu) musí stavebník oznámit výboru SV a dohodnout způsob provádění. Dále musí zajistit, aby dodavatel maximálně omezil **hlučné práce** a prováděl je pouze v době stanovené Domovním řádem (čl.2) – tj.: **ve všední den od 8-18hod., v sobotu 8-14hod., v den prac. volna nutno zachovat úplný klid.**

9. **Při použití výtahu, pro dopravu materiálu, musí být podlaha i stěny výtahu chráněny vhodným materiálem** (čisté použité kartónové obaly apod.). **Sypký materiál** nutno přepravovat **v nepropustných obalech**. Rozměrné a neskladné kusy nutno dopravovat pouze po schodišti.

10. **Stavební suť nelze ukládat do nádob na komunální odpad** (popelnice), ani vyvážet do EKODVORA. Případné skládky materiálu, **ukládání stavební suti** a její průběžný odvoz, **zajistí stavebník**, po dohodě s BRKOM, **na svoje náklady.**

11. **Není dovoleno zasahovat do zateplovacího systému venkovní fasády.** Clonění oken (markýzy, žaluzie) lze uchycovat pouze do ostění tam, kde na panelu není zateplení.

12. Během stavby je nutno, aby stavebník zajistil u dodavatele **kdykoliv přístup** na staveniště pověřeným členům výboru SV Jílová, pro možnost sledovat dodržování stanovených podmínek.

12. Během provádění stavby je **stavebník povinen zajišťovat průběžný úklid** společných prostor domu. Bezprostředně **po ukončení prací musí stavebník provést konečný úklid všech prostor**, které byly pracemi a dopravou materiálu dotčeny – tj. schodiště, výtahové kabiny, vstupní haly domu a dotčeného chodníku. **Opravy poškození spol. prostor** (omítky, malby, podlahy, dveře, výtah, chodník), která vznikla v důsledku jeho stavební činnosti, **zajistí stavebník na svoje náklady.**

13. **Po ukončení akce si musí stavebník zajistit potřebné revizní zprávy** (elektro, plyn) a předat jejich kopie na výbor SV.

14. Nedodržením výše uvedených požadavků se stavebník vystavuje nebezpečí, že účty za odstranění veškerých škod, tím způsobených, **mu budou předloženy k úhradě.**