

## Směrnice SVJ Dreverova 595-598.

### Stavební úpravy v bytech

Na základě Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) v platném znění, dle kterého byl s účinností od 1. 1. 2007 novelizován Stavební zákon č. 50/1976 Sb., předkládá Výbor Společenství vlastníků jednotek 595-598 Barrandov následující souhrnné informace.

1. Každý vlastník bytu je odpovědný za své jednání především v rozsahu Nového Občanského zákoníku 89/2012 Sb. a schválených Stanov společenství čl. 5. odst. 2., kde se mimo jiné praví, že vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek

2. Stavební úpravy dle náročnosti a rozsahu prací podléhají:

**A.** Stavebnímu povolení schvalovanému příslušným Odborem výstavby, konkrétně Odbor výstavby Městské části Praha 5, Adresa Praha 5, Nám. 14. října.

**B.** Povolením vydaném výborem Společenství vlastníků 595-598 Barrandov (dále jen SVJ).

Veškeré stavební úpravy bytové jednotky je doporučeno před jejich zahájením konzultovat s výborem SVJ. Výbor SVJ může požadovat posudek odborné instituce .

**A. Stavebnímu povolení podléhá a žadatel k odsouhlasení Výborem SVJ předkládá tyto dokumenty:**

A 1. Vybourání (vyříznutí) části nosné příčky

a) Řádně vyplněný formulář „Žádost“ doplněný o vyjádření sousedů pod a nad bytem

b) Výpis z katastru nemovitostí (nebo jiný doklad o vlastnictví)

c) 3 x projektovou dokumentaci – výkresy původní a nový stav

d) 3 x odborné statické posouzení navrhovaného stavu, potvrzené autorizovaným statikem.

Dokumenty (b,c,d) budou zpracovány odbornou způsobilou osobou.

d) Vyplněný předepsaný formulář „Žádost o stavební povolení“ s razítkem a podpisem zástupce dodavatelské firmy (lze získat i na internetových stránkách příslušného Odboru výstavby).

A 2. Bourání příček, případně jiné úpravy, které by vedly ke změně kategorizace bytu, tj. velikosti podlahových ploch jednotlivých místností, nebo sloučení dvou jednotek.

Tyto úpravy vyžadují souhlas všech vlastníků a vypracování Prohlášení vlastníka. Změna prohlášení vlastníka musí být následně vložena a zapsána na Katastrální úřad. Stavební úpravy tohoto typu jsou povolovány výjimečně až po předchozím schválení výborem SVJ.

Ve stavebním povolení stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby a pokud je to třeba, i pro její užívání. Dokončenou stavbu nebo část dokončené stavby schopné samostatného užívání lze užívat na základě:

- a) oznámení stavebnímu úřadu
- b) kolaudačního souhlasu

**B. Povolení vydanému Výborem SVJ podléhají veškeré ostatní stavební úpravy a udržovací práce, jako jsou např.: rekonstrukce bytových jader, rekonstrukce elektroinstalace, zasklení lodžii, výměny oken, výměny lodžiových sestav, instalace klimatizační jednotky, instalace plovoucích podlah, výměny otopných těles apod.**

Žadatel ke schválení Výborem SVJ předkládá řádně vyplněnou „Žádost“.

#### B 1. Rekonstrukce bytového jádra ze sádrokartonu

- a) Řádně vyplněný formulář „Žádost“ doplněný o vyjádření vlastníků jednotek nad a pod bytem
- b) 2 x projektovou dokumentaci zpracovanou způsobilou osobou – výkresy původní a nový stav

#### B 2. Rekonstrukce bytového jádra ze sádrokartonu se změnou dispozice

- a) Řádně vyplněný formulář „Žádost“ doplněný o vyjádření vlastníků jednotek nad a pod bytem
- b) 2 x projektovou dokumentaci zpracovanou způsobilou osobou – výkresy původní a nový stav (případně statické posouzení navrhovaného stavu)

#### B 3. Rekonstrukce bytového jádra z příčkových tvárnic HEBEL nebo YTONG apod.

- a) Řádně vyplněný formulář „Žádost“ doplněný o vyjádření vlastníků jednotek nad a pod bytem
- b) 2 x projektovou dokumentaci – výkresy původní a nový stav

2 x statické posouzení navrhovaného stavu

Oba tyto dokumenty B 2. A B 3. budou zpracovány způsobilou osobou. (Autorizovaným statikem, autorizovaným inženýrem).

Vydání souhlasu s rekonstrukcí bytového jádra dle bodu B1, B2 a B3 podmiňuje Výbor SVJ zachováním volného přístupu do instalační šachty minimálně ve stejném rozsahu, **jako byl původní vstup**. Jedná se o společnou část domu, kde jsou umístěny rozvody vody a odpadů, energií, vzduchotechniky, vodoměry atd. Navíc je instalační šachta na úrovni všech stropů požárně oddělena certifikovanou (se štítkem) protipožární ucpávkou. Upozorňujeme na skutečnost, že v případě rekonstrukce rozvodů nebo výměn vodoměrů, kdy přístup do šachty bude nedostatečný, bude provedena úprava vstupu do šachty na náklady uživatele bytové jednotky.

#### B 4. Zasklení lodžie

Řádně vyplněný formulář „Žádost“

Jednou ze základních podmínek schválení je , že zasklení lodžie bude provedeno technologií, která v případě udržovacích prací, generální opravy lodžie, nebo zateplení objektu umožní demontáž celé konstrukce tvořící zasklení. Veškeré práce související s touto realizací, případně úpravou a následnou zpětnou montáží konstrukce, která tvoří zasklení lodžie, hradí uživatel bytové jednotky.

#### B 5. Výměna oken

Řádně vyplněný formulář

Z vnějšího pohledu musí být okna stejného vzhledu, jako jsou v ostatních jednotkách.

#### B 6. Instalace plovoucích podlah

Aby byla minimalizována tloušťka podlah, byla původně přímo na betonový strop položena speciální podlahová krytina z PVC, která zajišťuje dostatečné tlumení kročejových hluků. Panelový dům byl schválen a kolaudován s tímto řešením kročejové izolace a proto jakákoliv instalace jiné podlahové krytiny, která nemá vyřešenu izolaci proti kročejovému hluku je v rozporu s kolaudačním rozhodnutím a tudíž je nepřipustná.

Řádně vyplněný formulář „Žádost“ doplněný o vyjádření vlastníků jednotek nad a pod bytem.

Podlahové konstrukce musí splňovat specifické požadavky stavební akustiky na kročejovou a na zvukovou neprůzvučnost. Ke schválení je nutno dodat posudek zpracovaný způsobilou osobou (autorizovaným inženýrem).

#### B 7. Instalace klimatizační jednotky

a) Řádně vyplněný formulář „Žádost“ doplněný o vyjádření vlastníků jednotek nad a pod bytem

b) 2 x projektovou dokumentaci.

#### B 8. Individuální výměna topných těles

Řádně vyplněný formulář „Žádost“

Výbor SVJ vydá souhlas Za následujících podmínek:

\* Výměna bude hrazena vlastníkem /uživatелеm bytu

\* Výměna bude včas před začátkem demontáže stávajících těles oznámena Výboru SVJ za účelem protokolárního odečtu hodnot na IRTN.

\* Zůstanou zachovány výkony otopných těles v jednotlivých místnostech

\* Zůstane osazen termostatický ventil honeywell a zůstane zachováno nastavení vnitřní regulace

\* Demontáž a zejména montáž poměrového měření IRTN provede specializovaná firma (sdělí výbor SVJ), která zpracuje nový pasport topného tělesa a předá jej výboru SVJ. Náklady hradí v plné míře vlastník/uživatel jednotky.

\* Uzávěry od příslušných stoupaček jsou umístěny v suterénu objektu, v případě poškození bude jejich oprava nebo výměna hrazena žadatelem.

Provádění kontrol nepovolených stavebních úprav a sankční postihy.

Při zjištění realizace jakékoli nepovolené stavební úpravy podléhající stavebnímu povolení nebo povolení vydanému výborem SVJ v bytové jednotce bude neprodleně provedena kontrola pracovníkem výboru SVJ nebo výborem pověřenou osobou. Osoba která provedla a nebo nechala provést jakékoli úpravy bude po zjištění skutečného stavu stavebních úprav vyzvána, aby tyto legalizovala. Není-li možné se s osobou, která nechala provést nepovolené stavební úpravy dohodnout, postoupí případ příslušnému Odboru výstavby MÚ Praha 5. Prostřednictvím Státního stavebního dohledu může Odbor výstavby na základě § 129 Stavebního zákona nařídit až odstranění stavby (stavebních úprav).

**ŽADATEL V PŘÍPADĚ PORUŠENÍ POVINNOSTÍ STANOVENÝCH MU PRÁVNÍMI PŘEDPISY, PŘEDPISY SVJ 595-598 BARRANDOV JAKOŽ I STANOVAMI SVJ, ODPOVÍDÁ ZA ŠKODU, KTEROU NEPOVOLENÝMI A NEODBORNÝMI STAVEBNÍMI ÚPRAVAMI V BYTECH ZPŮSOBÍ.**

#### C Podmínky při rekonstrukcích

Rekonstrukční a údržbářské práce, pokud při nich vzniká nadměrný hluk, je možno provádět pouze v pracovní dny a to v době od 8 hodin do 18.00 hodin, v sobotu od 8 hodin do 14 hodin. V neděli a svátky nelze provádět. Ani v tomto případě nesmí hlučnost přesáhnout hodnoty stanovené obecně závaznou vyhláškou. Výjimky může povolit SVJ. Při stavební činnosti je povinností vyvěsit na veřejném místě v domě oznámení o rozsahu a předpokládané délce této činnosti s přímými kontakty na zhotovitele.

V případě znečištění společných prostor je stavebník povinen provést neprodleně úklid včetně prostoru před vchodem do domu. V osobním výtahu se nesmí přepravovat břemena, která mohou způsobit jeho poruchu, zejména přetížením, případně mechanickým poškozením. Výtah je nutno zabezpečit před poškozením přepravovaným materiálem a po ukončení přepravy je uživatel povinen výtah neprodleně uklidit.

Uživatel odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn, úprav, rekonstrukcí příp. modernizací..

#### Závěrečné ustanovení

Tato směrnice byl schválena na jednání výboru SVJ dne 21.3.2023 a platí ode dne zveřejnění.

Za SVJ 598-595 Skalický, Fialková, Horák

Příloha: ŽÁDOST o souhlas s provedením stavební úpravy v bytové jednotce – 1 x A4