Postup při opravách a rekonstrukcích bytů v bytovém domě Loosova 2-10, Brno

1. **Rekonstrukce bytového jádra**

V případě, kdy nedochází ke zhoršení statických a požárních vlastností stavby, není vyžadováno stavební řízení. Odpovědnost za rozhodnutí, zda je nebo není třeba vyvolat stavební řízení, je na stavebníkovi. Z tohoto důvodů doporučujeme vlastníkům vypracování statického posudku s tím, že v případě jeho kladného vyjádření není nutné práce ohlašovat ani žádat o vydání stavebního povolení.

2. **Zásah do svislých konstrukcí — prořezání otvoru**

Všechny zásahy do panelů, s výjimkou panelu oddělujícího spížní prostor od kuchyně, podléhají dle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) stavebnímu řízení. K žádosti o vydání stavebního povolení je třeba doložit projekt pro stavební povolení (technická zpráva, výkresová část), kladné vyjádření statika a souhlas spoluvlastníků domu s min. 75 % spoluvlastnickým podílem na domě.

3. **Výměna oken a balkónových dveří, zasklení lodžií**

Při výměně oken a balkónových dveří je nezbytně nutné zachovat jejich stávající členění a objednat bílou barvu rámů. V tomto případě není nutné žádat místně příslušný stavební úřad o vydání stavebního povolení, výměna nepodléhá ani ohlášení. Pro zasklení lodžií je nutné vzhledem ke změně vzhledu domu, projednání na stavebním úřadu.

4. **Výměna topného tělesa**

Topná tělesa v jednotlivých bytech jsou dle vymezení prohlášením vlastníka společnými částmi domu, tzn., že o jejich výměně nerozhoduje vlastník bytové jednotky. Výměnou topného tělesa za nové s nevhodnými technickými parametry může dojít k negativnímu ovlivnění celé otopné soustavy domu! Případnou výměnu je možné provést až po získání kladného stanoviska výboru společenství vlastníků. Součástí žádosti o jeho vydání musí být prohlášení, že výměna bude provedena za těleso shodné se stávajícím, popř. vyjádření odborné firmy, že výměnou tělesa za jiný typ nedojde k narušení hydraulického vyvážení vyregulované otopné soustavy.

Před vlastní výměnou topného tělesa je třeba zajistit odborné odstranění rozdělovače topných nákladů (RTN) a jeho bezprostřední následnou montáž na nové těleso. Výbor společenství vlastníků doručí potřebné údaje o provedené výměně firmě zajišťující zpracování odečtu poměrových dílků společně se žádostí o případnou úpravu korekce v mapovacích listech (v případě změny výkonu tělesa) potřebné pro rozúčtování spotřeby tepla dle platné právní úpravy.

5. **Demontáž topného tělesa**

Vzhledem k tomu, že tímto zásahem může dojít k negativnímu ovlivnění sousedících bytů, není demontáž jakéhokoli tělesa správcem domu doporučena.

6. **Zásahy do elektrických rozvodů v bytě – rekonstrukce rozvodů v bytě, výměna jističů, instalace elektrického sporáku, varné desky apod.**

Rozvody elektrické energie v bytě navazují na svislé rozvody v domě, které jsou dle vymezení prohlášením vlastníka společnou částí domu. Před zahájením jejich rekonstrukce je tedy třeba vyžádat si souhlas společenství vlastníků.

Součástí Žádosti o povolení adresované výboru společenství musí být vyjádření pracovníka s příslušnou elektrotechnickou kvalifikací, který dle místní situace posoudí možnost zamýšlené úpravy v návaznosti na stávající kapacitu svislých rozvodů a příkon hlavního jističe na přívodu do domu a navrhne rozsah nutných prací (provedení kabelizace, potřebný příkon hlavních bytových jističů apod.).

Nezbytnou součástí těchto prací je následné provedení revize s vydáním písemné revizní zprávy oprávněným revizním technikem.

7. Zásahy do rozvodů plynu, výměna plynových spotřebičů

K výměně plynových spotřebičů a zásahům do rozvodu v bytě není nutný souhlas společenství vlastníků ani jiných orgánů. Podmínkou je provedení těchto prací odbornou oprávněnou firmou! Podle zákona č. 458/2000 Sb. je povinností uživatele bytu udržovat své odběrné plynové zařízení v takovém stavu, který odpovídá právním předpisům a technickým normám a pravidlům a umožňuje bezpečnou a spolehlivou dodávku plynu tak, aby se nestalo příčinou ohrožení života, zdraví či majetku osob a v případě zjištění závady tuto neprodleně nechat odstranit odborným subjektem (viz $ 63, odst. 2, písm. c) zákona). (Návaznost na provádění pravidelných revizí — odstavec 11. Obecné povinnosti).

8. Dodatečná montáž digestoří

V době výstavby domu bylo technicky řešeno pouze odsávání koupelen a WC. Dle čl. 6.5.6 ČSN 73 4301 není možné napojit tyto prostory do jednoho systému odsávání společně s odsáváním kuchyní. Z tohoto důvodu je nutné řešit osazení prostoru nad sporákem digestoří s vlastním filtrem a nezaúsťovat odvod do stávajícího potrubí.

9. Klimatizace

Klimatizační jednotky není možné bez předchozího souhlasu společenství vlastníků umísťovat na fasádu domu. Jedná se o společnou část budovy, o které rozhodují všichni spoluvlastníci.

10. Škody v bytě způsobené havárií společné části budovy — např. svislé rozvody vody, kanalizace, střecha apod.

V případě zjištění pojistné události je třeba zajistit neprodleně ohlášení škody výboru společenství vlastníků a technickému oddělení správce, družstva NOVY DOMOV, stavební bytové družstvo, které je pojistníkem všech budov ve správě.

Pro pojišťovnu je třeba doložit fotodokumentaci, rozsah a příčinu škody a případně uvést jméno svědka.

11. Obecné povinnosti vlastníka bytu

- Umožnit 1x za 3 roky provedení revize rozvodů plynu a plynových spotřebičů, kterou zajišťuje společenství vlastníků společně s revizí svislých rozvodů.
- Odstranit na vlastní náklady veškeré závady zjištěné při revizi rozvodů plynu a plynových spotřebičů v bytě, a to od uzavíracího ventilu před plynoměrem po spotřebiče s výjimkou plynoměru.
- V pravidelných pětiletých intervalech provádět revizi rozvodů elektrické energie (doporučeno především s ohledem na riziko vzniku škodní události).
- Neukládat do nádob pro sběr komunálního odpadu stavební suť a zbytky materiálu z rekonstrukčních a udržovacích prací v bytech.
- Umožnit odečet RTN a vodoměrů pro měření spotřeby studené a teplé vody.

- Průběžně kontrolovat funkčnost vodoměrů a RTN v průběhu roku — návaznost na vyloučení problémů při rozúčtování nákladů.
- Umožnit přístup do bytu v případě nutnosti zajištění oprav a výměn společných částí domu.

Brno, 29.září 2010

Pro Společenství vlastníků Loosova 2-10 zpracovalo technické oddělení družstva NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo.

Projednáno a schváleno výborem SVJ Loosova 2–10, na 48. schůzi výboru 26. 10. 2010.