

Podmínky při provádění stavebních úprav v domech ve správě SBD Vlašim

Vyjádření správce – Stavebního bytového družstva Vlašim, družstva, ke stavebnímu záměru a splnění níže uvedených podmínek nenahrazuje stavebně – právní řízení příslušného stavebního úřadu, je pouze jeho součástí.

1. Stavební úpravy (projednání a provedení) musí být řešeny v souladu s příslušnými právními a technickými normami a předpisy vztahující se ke konkrétní stavební úpravě (zejména stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky, ČSN, ČSN EU, ČSN ISO, územní či regulační plán obce).
Konkrétní a upřesňující informace podá stavební technik SBD Vlašim.
2. Vlastník bytu je povinen před započatím stavby vyvěsit na vhodném místě v domě ostatním uživatelům bytů oznámení s termínem zahájení a ukončení stavební činnosti.
3. Vlastník bytu je povinen zajistit provedení stavebních úprav bytu pod odborným vedením tj. stavbyvedoucím - autorizovanou osobou - blíže viz stavební zákon (ke dni zpracování těchto podmínek se jedná o § 160 zákona č. 183/2006 Sb.)
4. Stavební záměr bude prováděn v souladu s nákresovým plánem nebo projektovou dokumentací a ve shodě s rozhodnutím a podmínkami stavebního úřadu, pokud byly vydány.
5. Pro stavební úpravy budou používány jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že úpravy při správném provedení a údržbě po dobu předpokládané existence splní požadavky na:
 - mechanickou odolnost a stabilitu
 - požární bezpečnost
 - bezpečnost a ochranu zdraví při práci
 - bezpečnost při užívání stavby
 - ochranu proti hluku a kročejovou neprůzvučnost
 - ochranu energie a úsporu tepla
6. Nedoporučujeme zateplování vnitřní strany obvodových stěn z důvodu zachování stavebně technických vlastností obvodových stěn (zachování akumulace tepla, vznik plísně, srážení vlhkosti apod.).
7. Je zakázáno provádění stavebních zásahů do nosných konstrukcí a zvyšování zatížení bez statického posouzení.
8. Je zakázáno vybourávat požární předěly instalačních šachet v úrovních stropů a narušovat požární izolaci stoupaček vzduchotechnického potrubí.
9. Při provádění úprav odboček vzduchotechnických potrubí (jejich řezáním) je nutné dodržování protipožárních opatření a nezaměnit odvod do stoupačích potrubí (z WC a koupelny do odvětrávacího potrubí pro kuchyň a naopak).
10. Stavebními úpravami bytů nesmí být měněn venkovní vzhled budovy bez písemného souhlasu společenství a stavebního úřadu.
11. Při záměru a následném provádění stavebních úprav bytů je nutné dodržovat stanovy společenství a vycházet z požadavku souhlasu či nesouhlasu výboru společenství. Stavebními činnostmi nesmí být narušován zejména noční klid. V souvislosti s vnitřní dopravou materiálů nesmí být přetěžován a poškozován osobní výtah a musí být prováděn denní úklid společných prostor v domě (např. interiér výtahu chránit kartony).
12. Při provádění stavebních úprav instalací a rozvodů technických zařízení musí uživatel zajistit, že nebude novými drážkami, rýhami a kapsami pro tyto instalace zasahováno do nosných konstrukcí - do sloupů, průvlaků, stropních panelů apod.
13. Před prováděním souvisejících bouracích prací musí být odpojeny instalační rozvody, které by mohly být poškozeny nebo by mohly způsobit ohrožení zdraví, bezpečnosti či způsobit jinou škodu. Bourací práce budou prováděny vždy postupně při dodržení všech bezpečnostních předpisů o ochraně zdraví

při práci a tak, aby stávající konstrukce zůstaly vždy stabilní, nedocházelo k přetěžování stropních konstrukcí vybouraným materiálem a aby okolní byty nebyly zatěžovány ani nadměrným hlukem a prašností. Zákaz přetěžování stropů se týká i skladování nových stavebních materiálů, které musí být umístěny rovnoměrně a zejména i podle stěn.

14. V případě plánovaného zásahu do společných rozvodů domu a jejich zařízení (např. vodovodní a kanalizační stoupačky, vodovodní kohouty, výměny těles ústředního topení, zásahy do vzduchotechniky) musí být předem projednány s výborem společenství domu a se správcem - SBD Vlašim, aby nedošlo ke škodám na majetku společenství, případně ke znehodnocení systému a vnitřní regulace vody a ÚT, protipožárních opatření a dalším škodám.
15. Instalace alternativních zdrojů tepla, světla a elektrické energie musí být prováděny jako stavební úpravy dle bodu 1. těchto podmínek. Při instalaci spotřebičů paliv musí být vždy zajištěn potřebný přívod venkovního vzduchu a odvod spalin komínem nad střechu, popř. boku domu v souladu s příslušnými normami (v současné době ČSN 06 1008 Požární bezpečnost tepelných zařízení a vyhláška o požární prevenci č. 246/2001 Sb.).
16. Po dokončení stavebních prací musí uživatel bytu (nájemce i vlastník) doložit správci - SBD Vlašim revizi elektroinstalace bytu, tlakovou zkoušku vodovodu, zkoušku nepropustnosti kanalizace, případně další doklady, které byly stanoveny před zahájením stavebních prací.
17. V průběhu stavební činnosti si stavebník zajistí archivaci dokladů o likvidaci odpadů.
18. Vlastník bytu plně zodpovídá za nedodržení výše uvedených podmínek, za překročení rozsahu stavebních úprav uvedených v jeho žádosti a za neodborné provedení stavebních úprav a porušení obecně platných právních předpisů a stanov společenství.

Příkladné stavební úpravy bytu, které je nutné projednat se správcem - s SBD Vlašim a statutárním zástupcem společenství dotčeného domu:

Jedná se zejména o:

- přestavbu bytového jádra
- zásahy do nosných konstrukcí
- výměnu oken
- výměnu topných těles včetně regulačních kohoutů
- zasklení lodžie popř. balkonu
- výměna vstupních dveří do bytu včetně zárubní těchto dveří
- stavební zásah do nenosných stěn domu
- změna dispozice a užívání místností
- umístění satelitní antény, klimatizační jednotky a fotovoltaických panelů
- instalace alternativního zdroje vytápění v bytě (např. krbová kamna)
- změny a nové instalace technických zařízení (např. elektrické rozvody, rozvody plynu, vody, kanalizace, vytápění a vzduchotechniky).
- jiné obdobné stavební úpravy



Bc. Martina Hýnová, Ing. Tomáš Hrdina
za představenstvo SBD Vlašim

Zpracoval: Ing. Tomáš Hrdina
Schváleno představenstvem družstva dne 13.12.2022

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO VLAŠIM, družstvo,
Lidická 1601, 258 01 Vlašim
IČ: 034886 • Mobil: 733 767 502