

Pravidla pro rekonstrukce bytových jednotek

Při provádění rekonstrukce bytu jsou dle stanov SVJ Rezeda vlastníci povinni řídit se následujícími body:

1. Vlastník jednotky má právo rekonstruovat pouze to, co je v jeho přímém vlastnictví, viz kupní smlouva. Jsou to například vybavení a obklady koupelny, kuchyňská linka, výmalba či tapetování, podlahoviny (u „plovoucích“ podlah je nutné dodržet předepsanou kvalitu akustické- kročejové izolace). Případná úprava technologických instalací bytu (elektrina, plyn, rozvody vody, odpadu-kanalizace, topení, odvětrání) musí být provedena odbornou firmou a završena revizní zprávou, jejíž kopie včetně fotodokumentace bude předána do archivu výboru SVJ. Při takových stavebních zásazích nesmí dojít k ohrožení bezpečnosti sousedních jednotek.

2. Zásahy do nosných prvků domu musí být odsouhlaseny statikem a schváleny (po ohlášení) stavebním úřadem. Vyhotovení statického posudku se doporučuje v každém případě, neboť slouží jako důkaz, že k zásahu do nosných konstrukcí opravdu nedošlo. Bez statického posudku lze jen těžko odhadnout, jak přesouvání příček nebo způsob provádění rekonstrukce (otřesy) ovlivní statiku celého domu. Navíc cena jeho vyhotovení je v porovnání s náklady na rekonstrukci a se škodami, které mohou vzniknout jejím neodborným provedením, zanedbatelná.

3. V případě, že se rekonstrukcí bude nějakým způsobem zasahovat do společných částí domu, bude vlastník potřebovat souhlas společenství vlastníků bytových jednotek. Kromě očividně společných prostor, jako jsou schodiště a chodby, sem patří také např. svislé a vodorovné konstrukce, vchody, balkóny, komíny, rozvody tepla, vody, kanalizace, plynu atd. Společenství hlasuje na shromáždění, přičemž rozhodující je podíl na společných částech domu počítaný podle velikost podlahové plochy bytu. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu (např. při zásahu do nosných zdí nebo rozvodů), postačí souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.

4. V opačném případě, tedy zejména zvětšuje-li si vlastník svůj byt na úkor společných prostor, potřebuje k tomu tzv. smlouvu o výstavbě uzavřenou se všemi vlastníky jednotek v domě.

5. Úpravy, jimiž se mění vnější vzhled- architektura, což se týká např. oken a opláštění domu- fasády, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek.

6. Každou zamýšlenou rekonstrukci, i takovou, která nevyžaduje ohlášení stavebnímu úřadu nebo stavební povolení, je zapotřebí písemně ohlásit výboru SVJ. Toto ohlášení musí obsahovat zejména popis a rozsah zamýšlené akce, termín jejího zahájení a předpokládaný termín ukončení, závazek majitele postupovat při provádění akce tak, aby došlo k co nejmenšímu rušení okolí, závazek udržovat při dopravě materiálu čistotu na chodbách, ve výtahu a u vchodu do domu a závazek dodržení všech ostatních zde uvedených požadavků.

7. Stručnou informaci o rozsahu rekonstrukce s termínem jejího zahájení a ukončení je nutno viditelně vyvěsit u vchodu do domu.

8. Hlučné stavební práce lze provádět pouze od 8:00 do 18:00 (po-pá) a od 9:00 do 16:00 (so). Celkové trvání těchto prací je nutné vzhledem k narušení komfortu bydlení ostatních obyvatel domu v maximální možné míře omezit.

9. Z důvodů ochrany práv ostatních vlastníků je nutné, aby vlastník provádějící stavební úpravy respektoval autoritu výboru SVJ a po předchozí domluvě zpřístupnil prováděnou rekonstrukci ke kontrole.

10. Při provádění stavebních úprav odpovídá vlastník za případné škody vzniklé jeho činností v jiných jednotkách nebo společných prostorách domu.

Výbor SVJ REZEDA

V Praze dne 1/11/2017