

Pokyny pro přestavbu bytu

Koupili nebo zdědili jste byt u nás v bloku Mazurská 516 – 526?

Tady je několik rad, jak si ho upravit a při tom nepřijít do konfliktu se svými sousedy, stanovami a domovním řádem:

Obecně:

Společné části budovy dle „PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA“ („SMLOUVY O PŘEVODU“)

2. SPOLEČNÉ ČÁSTI BUDOVY, NEBYTOVÉ PROSTORY

2.1. Společné části budovy

2.1.1. Stavební části budovy

Společnými stavebními částmi budovy jsou:

- základy včetně izolací,
- obvodové a nosné stěny, včetně izolací, povrchových úprav a klempířských prvků,
- střecha včetně izolací a klempířských prvků,
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce.

2.1.2. Společné prostory a jejich vybavení

- vchody,
- schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí budovy, s výjimkou dveří do příslušenství bytu,
- chodby,
- prádelny s pračkami,
- sušárny,
- mandlovný s elektrickým mandlem,
- úklidové komory,
- WC,
- kancelář,
- prostory technické obsluhy domu,
- výtahy včetně strojoven a výtahových šachet.

2.1.3. Společné rozvody

- rozvod nouzového osvětlení,
- rozvody tepla včetně radiátorů ústředního topení a poměrových rozdělovačů tepla,
- rozvody vody včetně vodoměrů,
- rozvody kanalizace a plynu,
- rozvod slaboproudé a silnoproudé domovní elektroinstalace,
- rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů,
- hromosvody.

Je pochopitelné, že byt zařízený před desítkami letů nebo dokonce v původním stavu potřebuje úpravy, na druhé straně si uvědomte, že byt je součástí celku, má mnoho sousedů, prochází jím mnoho společných zařízení, která jsou pro Vás nedotknutelná a musí být **v případě potřeby vždy zpřístupněna** i když jste si je zamaskovali sebekrásněji. Pamatujte na to, že hluk není nikdy omezený na stěny Vašeho bytu a otravuje sousedy. Ne všichni chodí do práce na denní směnu, bydlí tu důchodci a lidé s malými dětmi.

Asi už málokdo si bude dělat úpravy sám, doporučuji zeptat se sousedů na zkušenosti s dodavatelem a raději si připlatit. V každém případě je potřeba provádění úprav denně kontrolovat. Dělníci s klidem nechají po vybourání kapat vodu na podlahu i několik dnů a úklid společných prostor a výtahu jim nic neříká. Ve smlouvě by mělo být, že dodavatel

přestavby ručí za všechna poškození společných prostor a zařízení. Respektujte obecné normy, domovní řád a stanovy Společenství vlastníků.

Před započítím prací dbejte na zamezení šíření prachu k sousedům, uzavřete otvory do všech šachet plastovou fólií a přelepením lepící páskou (WC, 2x kuchyně u G předsíň), ucpěte prostupy stoupaček topení podlahou a stropem.

Stěny: Usnesením shromáždění vlastníků je **zakázáno jakékoliv bourání nosných panelů a nedoporučuje se zasahovat i do nenosných příček**, protože panely tvoří krabice, a i odstranění příček může způsobit rozestupy panelů v sousedních bytech, pokud je vybouráno více příček nastává dominový efekt. Je doporučeno nechat funkci místností podle původního určení.

Stavební práce je nutné dle stanov oznámit statutárnímu orgánu, výboru společenství vlastníků.

Doporučuje se informovat i vlastníky v příslušném vchodě domu (č.p.)

Ukončení stavebních prací stavebník (vlastník) rovněž oznámí výboru.

Při zásahu do společných částí budovy je nutný souhlas výboru SVJ nebo případně shromáždění vlastníků při nesouhlasu výboru. Žádost ke shromáždění podává stavebník (vlastník) prostřednictvím výboru, který ji zařadí do programu nejbližšího shromáždění. K přijetí rozhodnutí shromáždění se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství vlastníků.

U stavebních prací NEVYŽADUJÍCÍCH ohlášení nebo stavební povolení zpracuje stavebník spolu s oznámením jednoduché schéma nebo popis prováděných prací spolu s rozsahem zásahu do společných částí budovy.

U stavebních prací VYŽADUJÍCÍCH ohlášení nebo stavební povolení předloží stavebník k vyjádření SVJ kompletní projektovou dokumentaci dle „vyhlášky o dokumentaci staveb“.

Po ukončení příslušného řízení předá stavebník SVJ jedno pare projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem a sdělí kontakt na osobu odpovědnou za vedení stavby (stavbyvedoucí) či osobu vykonávající stavební dozor dle druhu rozhodnutí. Tyto osoby vedou stavební deník či jednoduchý záznam o stavbě, Kopie předá stavebník statutárnímu orgánu.

Před prováděním stavebních prací v bytě si stavebník (vlastník) zajistí průzkum (pasport s fotodokumentací) stavu konstrukcí domu a rozvodů i v bytech a společných prostorech, které budou nebo by mohly být přímo dotčeny prováděním prací. Tento předá spolu s oznámením SVJ.

Dokumentaci provedených stavebních prací eviduje SVJ vč příslušných dokladů.

Skryté vady na společných částech domu zjištěné při provádění prací oznámí stavebník bez odkladu SVJ a dohodne s SVJ další postup.

Hlavní svislé a vodorovné konstrukce:

Při zásahu do těchto konstrukcí musí být dodržena požární odolnost upravené konstrukce 45 minut (R a REI 45 DP1) tj. i nosných ocelových konstrukcí (nechráněná ocelová konstrukce bez opatření nevyhovuje).

Sanace poškozených železobetonových konstrukcí musí být provedena certifikovaným systémem.

Jádro, tedy koupelna a WC.

Nepodlehnete levným nabídkám na vyložení plastovými panely a podobně. Dobré jádro je vyzděné a počítejte se 14 dny, pokud nechcete mít ve zdech praskliny. Dobře zvažte

půdorys, opět doporučuji využít zkušeností sousedů, zabráním části předsíně se koupelna zázračně zvětší. Velmi problematické bývá napojení odpadu WC a koupelny na stoupačku kanalizace. Původní napojení je často provedeno jen vlepením přípojek do průběžné roury, jakmile se s přípojkami nepatrně pohne dojde k prasknutí, které se projeví třeba po měsíci a splašky tečou sousedům pod Vámi. Proto je nezbytné **výjimečně** do společného majetku zasáhnout a vložit do stoupačky kus s odbočkami. Je to ve společném zájmu. Původně byla celá zadní stěna na WC odnímatelná a mělo by to být zachováno. Při závadě na stoupačce bude nutný přístup k vadnému místu a může dojít k tomu, že Vám bude zadní stěna WC rozbourána, dohromady si ji budete muset dát na vlastní náklady. Minimem je okno do šachty velikosti metr na metr, které umožní pravidelnou výměnu vodoměrů každých 5 roků. Tolik let je platný cejch vodoměrů, bez něj by rozúčtování spotřeby nebylo platné. Při ztíženém přístupu k vodoměrům je dodavatelem výměny účtován příplatek, který je přeúčtován vlastníku bytu.

Prívod vody se nesmí nikde dotýkat panelu, aby se hluk baterií nepřenášel k sousedům!

Koupelna bude muset mít novou přípojku elektřiny odpovídající platným normám. Solidní dodavatel Vám v tom neustoupí. Po ukončení přestavby budete muset dát Společenství a správci revizní zprávu.

Musí být zachováno uchycení a upevnění potrubí v instalační šachtě dle původního bytového jádra-pevné body, kluzné body. Při výměně odbočovacího kusu kanalizace musí být zachována možnost dilatace potrubí v bytu níže v hrdle potrubí pod stropem bytu o podlaží níže a dále i v hrdle potrubí pod stropem adaptovaného bytového jádra, vložený odbočovací kus musí tvořit v každém bytě pevný bod (musí být upevněn v bytovém jádře), hrdla na odbočkách se nesmí opírat o podlahu v šachtě a přenášet hmotnost potrubí nad odbočovacím kusem.

Stavebník předá SVJ protokol o tlakových zkouškách a zkouškách těsnosti rozvodů vody a kanalizace.

Podlahy.

Pod každou krytinou podlahy musí být protihluková vrstva-izolace kročejového hluku, a to i pod dlažbou. Změny nášlapné vrstvy podlahy nesmí zhoršit původní akustické vlastnosti podlahy a přenos hluků do stěn (kročejový hluk a vzduchová neprůzvučnost). Původní nášlapné vrstvy v bytě jsou provedeny z PVC na filcové podložce. Pod PVC je mazanina tloušťky 30 mm a stropní ŽB panel tloušťky 160 mm

Pokud bude pro vyrovnání podlahy použita samonivelizační stěrka dbejte na to, aby nepronikla do prostupů stoupaček podlahou. Roztahující se stoupačky vydávají pak velký hluk a může dojít i k jejich deformaci.

Rozvod elektřiny.

Původní rozvod používá hliníkové vodiče a většina nových vlastníků je mění za měděné. Přitom zavrhne původní velké a nevzhledné plastové lišty a chce dát vodiče neviditelně do panelů. Dělání drážek do panelů dělá příšerný kravál, použití kvalitních nástrojů jen zkrátí dobu, moderní technologie jsou lišty, které vedou v rozích místností nebo jsou nalepeny na panel a nejsou skoro vidět.

Drážky pro vodiče v panelech stropů a stěn je možno provádět jen ve směru nosné výztuže, (ve stěnách jen drážky svislé), maximálně 10 mm hluboké, tyto situovat do polohy mezery mezi pruty nosné výztuže. Jakékoliv drážky v příčném směru (tj. kolmo na nosnou výztuž) jsou zakázány.

Možnost provedení drážek podléhá souhlasu výboru SVJ nebo případně shromáždění vlastníků (viz. "zásah do společných částí domu" v textu výše)

Stavebník (vlastník) doloží protokol kontroly provedených drážek před montáží kabelů autorizovaným statikem včetně prohlášení, že provedený zásah do nosné konstrukce stropu a stěn neovlivňuje její únosnost, stabilitu, životnost a požární odolnost. Případně navrhne opatření k odstranění závad a postup další kontroly.

Protokol o kontrole provedení drážek předá neprodleně po kontrole výboru SVJ.

Samozřejmostí je nový bytový rozvaděč a nový přívod do bytu. Dohlédněte, aby plechový kryt na chodbě byl opět řádně upevněn. Po skončení je nutné poslat správci revizní zprávu rozvodu elektřiny.

Radiátory topení.

Někdo mění původní litinové za menší a pro někoho vzhlednější plechové. Radiátory jsou ve společném vlastnictví a na výměnu je potřeba vyjádření energetika správce, musí být zachovány tlakové poměry v celé otopné soustavě. Také regulační ventily jsou součástí celé otopné soustavy a nelze je měnit. Výměna radiátorů musí být oznámena také organizaci provádějící odečty tepla, na náklad vlastníka bytu odečte staré měřiče a namontuje nové, výměnu zohlední při vyúčtování.

Větrání:

Větrací šachta spíží.

K zaslepení je potřeba souhlas všech vlastníků nad sebou, tedy 11 vlastníků.

Větrání WC, koupelen a kuchyní.

Je zakázané ve smyslu ČSN EN 15 665 Z1 do vzduchovodu kuchyně zaústit odvětrání WC nebo koupelny (musí být samostatné vzduchovody pro WC a pro kuchyně)

Toto platí i pro odvětrání kuchyně do vzduchovodu WC a koupelny.

Okna:

Pokud jsou v bytě ještě stará okna, je potřeba dodržet stejný vzhled jako mají ostatní okna a dbát, aby fasáda nebyla při výměně poškozena.

Příjem TV signálu.

Blok provozuje vlastní zařízení pro příjem TV signálu, který je šířen v rozvodu rekonstruovaném v devadesátých letech. Příjem je kvalitní, pokud není rozvod narušen nekvalifikovanými zásahy, většinou při rekonstrukci bytu. Máte-li špatný signál obraťte se na výbor Společenství, který zařídí nápravu. Umisťování antén a jiných zařízení na fasádě není dovoleno.

Připojení na internet.

Společenství má smlouvu o připojení k internetu se dvěma poskytovateli, kontakty jsou na nástěnce. Kabel připojující byt nesmí být veden na stěně chodby, musí být pod krycím plechem, dohlédněte na jeho opětné řádné připevnění. Umisťování antén a jiných zařízení na fasádě není dovoleno.

Klimatizace.

Kompresory klimatizací je možné umístit na balkonech. Celková úprava balkonů musí být jednotná a klimatizace nesmí vyčnívat. Na fasádě nesmí být žádné součásti klimatizace.

Dveře.

Jen některé zárubně jsou demontovatelné, ostatní prosíme neměňte, bourání je hodně hlučné.

MĚNĚNÉ VSTUPNÍ DVEŘE do bytů musí mít požární odolnost EI30 DP3,

max bezpečnostní třída III. Při současné výměně zárubně, tato musí být součástí dodávky dveří, tj. součástí atestu dveří je i zárubeň.

Stavebník předá doklad o požární odolnosti dveří statutárnímu orgánu.