

Podmínky, za kterých lze provádět stavební a jiné úpravy v bytech, garážích a jiných prostorách ve spoluvlastnictví a správě SBD Přerov

Upozorňujeme všechny vlastníky bytů a garáží, že úpravy v bytech, garážích i ostatních prostorách objektů ve spoluvlastnictví a správě družstva lze provádět pouze za splnění pravidel a podmínek, které jsou uvedeny v písemném souhlasu SBD Přerov, jakožto spoluvlastníka domu a dále jsou vlastníci povinni řídit se pravidly ustanovení Občanského zákoníku, Stavebním zákonem a obecně platnou legislativou. V předkládaných „podmínkách“ jsou podány informace a rozvedeny náležité postupy a pravidla při provedení oprav, úprav a udržovacích prací.

Na úvod budeme citovat ustanovení Občanského zákoníku:

V § 1175 OZ–, „Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj majetek jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv a ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.“

Dále citujeme §1176 OZ –, „Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jímž umožnil přístup do domu nebo bytu.“

Další ustanovení §1182 OZ, týkající se úprav v bytě:

(1) Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu stavební úpravu uvnitř svého bytu.

(2) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní osobě odpovědné za správu domu na základě její předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu.

1. Stavební úpravy, které podléhají souhlasu družstva jako spoluvlastníka a správce domu jsou:

- a/ Rekonstrukce bytového jádra, zásahy prováděné v instalační šachtě, která se nachází uvnitř bytu, úprava stávající dispozice v bytě spojená i se zásahy do stávajících nosných konstrukcí - panelů, zdiva atp., zasklívání a zamřížování lodžii a balkonů, výměny stávajících oken, instalace venkovních žaluzií a rolet, instalace klimatizace, provádění odlišných nátěrů oken, nátěry částí fasády (tj. např. i nátěr zdiva prostoru lodžií). Výměna podlahových krytin s ohledem na dodržení platných norem, rekonstrukce el. instalace a instalace 3fázového jističe a veškeré zásahy do otopné soustavy i v případě výměny stávajících otopných těles.

- b/ Instalace všech druhů antén a satelitů na objektech ve spoluvlastnictví SBD, pokud jsou umístěny na společných částech domu. Upozorňujeme, že lodžie a balkony, přináležící k bytu jsou společnými částmi domu.

2. Náležitosti písemné žádosti::

Písemná žádost musí obsahovat popis zamýšlených úprav a změn, náležitou výkresovou dokumentaci, popř. i statický nebo jiný příslušný posudek. Podrobnost a rozsah doložené dokumentace je závislý na povaze a rozsahu zamýšlených prací a požadovaných změn. Písemná žádost může být rovněž zaslána emailovou poštou.

Současně upozorňujeme, že na některé stavební práce, které mají vliv na statiku domu v souladu ze Stavebním zákonem je povinností vlastníka požádat příslušný stavební úřad o vydání souhlasu/ stavební povolení/.

2. Případy, kdy je nutné vyžádat souhlas družstva a stanovení obecných podmínek.

Pokud vlastník bytu je nucen při opravě nebo výměně vnitřního rozvodu studené, popř. i teplé vody provést demontáž bytového vodoměru, je povinen tuto skutečnost nahlásit na SBD, a to před započatím prací. SBD poté zajistí řádnou kontrolu a správnost montáže a zaplombování vodoměru, přičemž náklady s tímto spojené uhradí vlastník bytové jednotky.

Rovněž není možný jakýkoliv zásah do vytápění a zařízení na měření tepla (např. indikátorů pro rozúčtování topných nákladů) v bytech. Úmysl provést jakýkoliv zásah v této oblasti musí být vždy předem projednán s odbornými pracovníky SBD cestou písemné žádosti. Bez písemného souhlasu se stanovenými podmínkami k provedení úprav nelze jakékoliv práce a úpravy provádět, tedy ani zahájit!!

Rekonstruované instalační jádro musí být vždy vyřešeno tak, aby byly přístupné vodoměry, plynoměr, uzavírací ventily a všechny stoupačky po celé výšce místnosti, zakrytí musí být provedeno lehce demontovatelnou stěnou.

V případě, že budou rozvody stoupačického vedení a další výše uvedená zařízení nepřístupná, budou veškeré náklady spojené s demontáží a montáží při výměně nebo opravě hrazeny vlastníkem bytové jednotky.

Při rekonstrukcích kuchyní se nesmí zasahovat do zařízení a systémů stávajících hlavních (domovních) rozvodů vzduchotechniky. Na základě oznámení zamýšlených úprav budou ze strany odborných pracovníků SBD stanoveny podmínky, za kterých lze tyto práce provést. Při neodborném zásahu do vzduchotechniky vždy hrozí porušení funkčnosti celého systému, spojeného s přenášením pachů z takového bytu i do ostatních bytů na dané stoupačce hl. domovní vzduchotechniky. Stejně tak tomu je i v případech rekonstrukcí koupelen a WC, připojených na domovní centrální vzduchotechniku.

3. Případy, kdy není třeba mít souhlas družstva:

Pokud bude vlastník jednotky provádět níže uvedené práce spočívající například ve výměně stávajících zařizovacích a sanitárních zařízení bez změny dispozičního řešení a bude zachováno napojení na stávající společné rozvody vody, plynu, kanalizace a el. instalace, není nutné žádat písemně o souhlas k povolení těchto prací. Musí se pouze jednat o výměnu těchto stávajících zařizovacích předmětů, včetně rozvodů v bytech po napojení na společné rozvody domu. Mohou to být např.: vodovodní baterie, dřezy, kuchyňské linky, plynové

sporáky, elektrické sporáky, vařiče, digestoře, vany, sprchové kouty, WC mísy, splachovače, umývadla, infrazářiče, bojler, karmy, kotle, vestavěné skříně. Souhlas není třeba pouze u spotřebičů, u kterých nedochází ke zvýšení jejich příkonu. Při instalaci spotřebičů je nutné dodržet postup stanovený v návodu pro daný spotřebič a dodržovat servisní podmínky. Doklady o provedených servisních kontrolách a revizích spotřebičů je vlastník bytové jednotky povinen řádně uschovat. Doporučujeme tyto doklady ve fotokopii předat na SBD Přerov příslušnému technikovi provozně technického úseku, Teličkova 40, Přerov – Předmostí, 751 24.

V závěru bychom chtěli všechny vlastníky bytů upozornit na § 1184 Občanského zákoníku, že pokud vlastník hrubým způsobem omezuje případně znemožňuje svým konáním práva jiných vlastníků, může soud nařídít prodej jeho jednotky.

V případě jakýchkoliv nejasností a potřeb získání dalších doplňujících informací a podkladů, doporučujeme obrátit se na odborné pracovníky provozu domovního fondu - techniky tepelného technika a techniky měření spotřeb tepla a vody provozně technického úseku družstva, pracoviště Předmostí, Teličkova ul. 40, tel. 581 292 210. Tel. kontakt na příslušné techniky je uveden na webových stránkách SBD Přerov.

Tomečková Pavla
Vedoucí provozně technického úseku

V Přerově dne 30.6.2022