

Bytové družstvo Pod Kempou

Okružní 1756/13, 737 01 Český Těšín

Základní pravidla provádění rekonstrukce bytů (bytových jader, kuchyň) v Bytovém družstvu Pod Kempou. (dále jen Družstvo)

Vydání duben 2019

Doporučujeme, aby se každý člen bytového družstva, který plánuje v budoucnu provádět nějakou rekonstrukci v bytu, seznámil s těmito základními pravidly pro rekonstrukci bytového jádra nebo kuchyně a postupoval podle nich.

1. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a opravy související s užíváním bytu. Nájemce nehradí opravy a výměny (výjimkou je, pokud nájemce způsobil poškození, nebo provádí povolenou rekonstrukci):
 - a) elektrických rozvodů až k bytovým jističům, včetně oprav jističů v chodbovém rozvaděči,
 - b) vodo-instalačních stoupacích potrubí domovních rozvodů
 - c) svislých kanalizačních odpadů splaškové kanalizace až k odbočkám do bytu,
 - d) svislých odpadů dešťové kanalizace
 - e) topných rozvodů (mimo regulačních ventilů a mimo topných těles),
 - f) opravy, výměny a ověřování bytových měřičů vody a tepla,
 - g) centrálně plánované opravy oken v bytě a jejich výměny nebo výměny jejich částí, pokud se s družstvem nedohodne jinak. Neplatí pro opravy závad vzniklých běžným provozem, např. oprava opotřebovaného kování u oken, či nájemcem rozbité sklo okna.
2. Nepostará-li se nájemce bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad a samo požadovat od něj náhradu.
3. Nájemce bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez písemného souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Jedná se především o:
 - a) stavební úpravy bytového jádra,
 - b) výměnu kuchyňské linky včetně sporáku, trouby a digestoře,
 - c) výměnu vany, WC mísy nebo sprchového koutu,
 - d) překládání zásuvek, vypínačů a stropních světel
 - e) výměnu domovního zvonku,
 - f) výměnu podlahové krytiny mimo kobercových povlaků
 - g) výměnu dveřních zárubní,
 - h) výměnu výplní balkónového zábradlí
 - i) zasklívání balkonů
 - j) přeložky nebo změny vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení,
 - k) odstraňování nebo přemísťování stěn
 - l) provádění otvorů do stěn
 - m) bourání a provádění nových obkladů stěn,
 - n) provádění snížených podhledů stropů
 - o) výměnu vchodových dveří do bytu
 - p) další úpravy, jež mohou působit obtěžování jiných nájemníků prachem, hlukem apod.

Bytové družstvo Pod Kempou

Okružní 1756/13, 737 01 Český Těšín

q) další úpravy, o kterých pak rozhodne představenstvo.

Představenstvo ve svém souhlasu stanoví potřebné podmínky pro technické provedení a způsob provádění.

Souhlasu představenstva nepodléhá výměna jednoduchých zařizovacích předmětů (umývadlo, baterie, WC mísa apod.) „kus za kus“ stejného technického a rozměrového provedení, se stejným napojením. Avšak například výměna klasické WC mísy se splachovací nádržkou za závěsnou mísu (Geberit apod.) souhlasu podléhá!

4. Pokud se nájemník rozhodl provést rekonstrukci nebo úpravy bytového jádra, kuchyňské linky nebo jiných činností uvedených v bodu 3, musí předložit představenstvu písemnou žádost ve které uvede o jakou úpravu se jedná. K písemné žádosti přiloží jako samostatnou přílohu:

- plán nového uspořádání – půdorys (bytového jádra, kuchyňské linky apod.) včetně uvedení rozměrů a rozměrů stěn, místa kotvení nových stěn k panelům, způsob kotvení k nosným stěnám, popis podhledů, pokud se budou provádět a nové světlé výšky místností
- plán elektro instalace (rozmístění světel, vypínačů, zásuvek, krabic, umístění rozvaděče), průřezy vodičů, typ a označení
- vyčíslení celkového příkonu v bytu s ohledem na jištění a kvalitu přírodních kabelů
- plán napojení vody, kanalizace, umístění sanitárních zařízení a zařizovacích předmětů (umyvadel, vany, sprchový kout, vodovodní baterie, dřezu), vč. typu, označení a dimenzí
- schéma rozvodu plynu (typ přípojovacího potrubí, označení, rozměry),
- u výměny podlahové krytiny popis vrstev a hlavně popis zvukově-izolační podložky pod nášlapnou vrstvou
- zjednodušenou technickou zprávu provádění prací (bourací práce, zdicí práce, vodoinstalační a plynové rozvody, elektro rozvody, obklady, dlažby, podlahové krytiny),
- časový harmonogram prováděných prací,
- seznam zhotovitelů jednotlivých prací a jejich oprávnění k provádění činnosti (výpis z Obchodního rejstříku nebo výpis z živnostenského rejstříku),

V případě nutnosti prodloužení termínu nebo rozsahu rekonstrukce prosím písemně požádejte představenstvo.

Tyto doklady žadatel předloží ve dvou vyhotoveních (paré). Po přezkoumání a stanovení podmínek, za jakých je možno rekonstrukci provést, bude jeden výtisk s vyjádřením představenstva vrácen žadateli zpět.

Představenstvo doporučuje seznámit zhotovitele jednotlivých prací se stanovenými podmínkami a některé podmínky zapracovat do smlouvy o provedení prací, díla.

Po dokončení všech prací si nechá žadatel vypracovat revizní zprávy na část elektro, vodoinstalační práce, plyn ve dvou vyhotoveních (jeden výtisk pro potřeby družstvo, druhý výtisk pro vlastní potřebu).

Po předložení revizních zpráv a dokončení všech prací stanoví představenstvo Družstva termín provedení kontroly provedených prací, zda odpovídají stanoveným podmínkám a platným normám a předpisům. Kontrolu může provést i jiná pověřená osoba.

V případě potřeby nebo upřesnění některých věcí se může žadatel obrátit s dotazy na představenstvo.

Bytové družstvo Pod Kempou

Okružní 1756/13, 737 01 Český Těšín

Představenstvo upozorňuje, že do doby rekonstrukce páteřních svislých elektro rozvodů nebude povolovat instalaci elektrospotřebičů s velkým příkonem, jako jsou např. varné desky sklokeramické, indukční apod.

5. Všeobecné podmínky pro provádění rekonstrukce bytů:

- Nesmí být zasahováno do nosných stěn a do stropu
- Zásadně není povoleno provádět vodorovné drážky do nosných stěn
- Musí být provedeno řádné ukotvení nově budovaných stěn a příček k původním panelovým stěnám podle typového listu dodavatele zdiva (Ytong, Porotherm)
- Rekonstrukce může být zhotovena pouze z certifikovaných výrobků, podle návodu výrobce a za dodržení platných norem a technických listů
- Stavební, vodovodní, elektrikářské a plynárenské práce může provádět pouze odborně způsobilá osoba na základě živnostenského nebo jiného oprávnění.
- Rozvody elektro pro zásuvkový okruh proveďte pouze v podlahových rohových lištách. Nové elektro rozvody pro světelný okruh proveďte pod sníženým sádkartonovým stropem.
- V prostorách WC nechejte dostatečný otvor (šířka 80 cm) do prostoru šachty pro případnou výměnu plynových hodin, měřičů teplé a studené vody nebo výměnu potrubí.
- Nové vstupní dveře do bytu musí mít požární odolnost a musí designem a barvou odpovídat původním dveřím.
- Při přestavbě nesmí být poškozen majetek družstva a jiných nájemníků a nesmí dojít ke znečištění společných prostor (po dobu celé rekonstrukce nutno zajistit včasný úklid až ke vhodným dveřím).
- Práce mohou být prováděny pouze v době stanovené domovním řádem tj. Po-Pá od 08:00 do 18:00 hod. v So od 08:00 do 16:00 hod. V neděli zachovejte klid.
- Před zahájením prací je nutno písemně (formou vývěsky u schránek) obeznámit ostatní nájemníky ve vchodu.
- Stavební materiál, ani materiál, který bude odstraňován, nesmí být skladován na chodbách, nebo ve sklepních prostorách.
- Pokud se bude část prací provádět svépomocně, odpad který při přestavbě vznikne, předejte na separační dvůr v Českém Těšíně nebo přímo na příslušnou skládku odpadů.
- Pokud bude práce provádět stavební firma nebo živnostník, je povinen dodržovat zákon č 185/2001 Sb. o odpadech. U odpadu je povinen zajistit recyklaci, pokud nelze, pak na odvoz na skládku.
- Osobního výtahu lze použít pouze pro přepravu drobných věcí tak, aby nedošlo k jeho poškození a znečištění.
- Po provedené rekonstrukci předložte představenstvu do 15 pracovních dnů revizní správa na plyn, elektriku a tlaková zkouška vody a odpadu.
- Po provedení rekonstrukce předložte doklady o odvozu stavebního odpadu a suti na povolenou skládku

Český Těšín, duben 2019