



Stavební bytové družstvo Sušice
U Kapličky 316
Sušice II

Rekonstrukce a úpravy v bytech

Rekonstrukce bytu nebo jeho části, to je zásah do běžného režimu domácnosti, zejména pokud je během rekonstrukce byt využíván, ale z velké části je to zásah i do sousedského soužití v domě.

Při rekonstrukci, respektive během příprav na ní, je nezbytné vzít v úvahu povinnosti, které jak nájemníci družstevních bytů, tak majitele bytů v bytových domech, musí splnit. Povinnosti vyplývají z občanského zákoníku. Liší se však podle toho, zda bydlíte v družstevním bytě nebo jej máte v osobním vlastnictví. Důležité je, že ani v jednom případě se nemůžete pustit svévolně do díla bez toho, aniž byste komukoliv dali vědět.

Pokud plánujete provádět pouze udržovací práce, například vyždění jádra, rekonstrukci kuchyně, řemeslnou opravu a úpravu zdí, pokládku podlah, elektroinstalatérské či vodoinstalatérské práce, při nichž očekáváte zvýšený hluk či znečištění společných prostor, stačí vám rekonstrukci pouze oznámit. Jde o práce, na které není v zásadě potřeba zajistit stavební povolení.

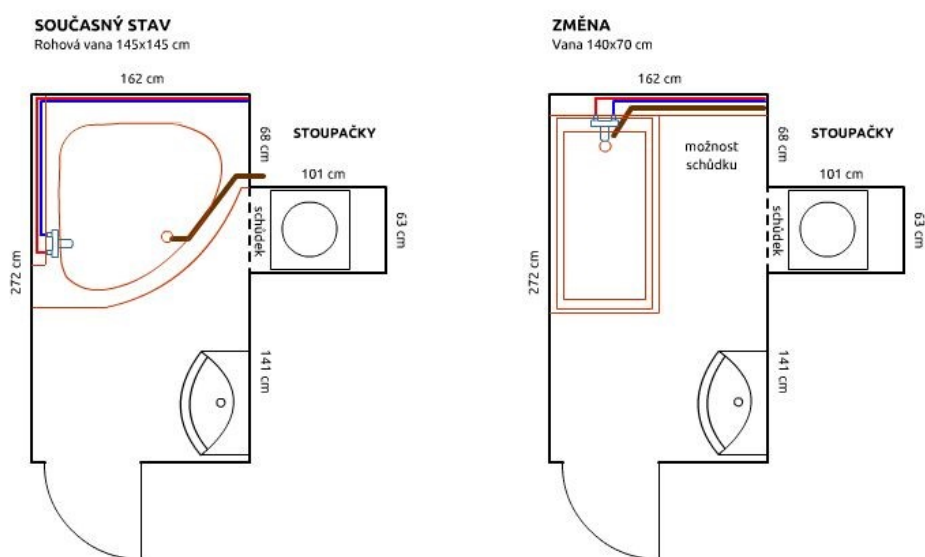
Majitelem družstevního bytu je družstvo. Než se pustíte do jakýchkoliv stavebních úprav, vyžádejte si předem souhlas bytového družstva SBD Sušice a postupujte dle pokynů odborných pracovníků družstva. V zásadě jde o to řídit se stanovami družstva (zejména článkem 39), nic nezanedbat, nezatajit, koordinovat postup. Pak se není třeba obávat, že by rekonstrukci družstvo neodsouhlasilo. **Pokud se však do oprav pustíte bez tohoto souhlasu,** může vám hrozit sankce ve smyslu platných stanov SBD Sušice.

Majitelé bytů v osobním vlastnictví (SVJ), to mají zdánlivě jednodušší. Pokud chtějí ve svém bytě provádět rekonstrukci jakéhokoliv charakteru, musí předně pamatovat na ustanovení §1175 občanského zákoníku, které říká, že „*vlastník může být svobodně užívat, spravovat a upravovat, nesmí však svým chováním škodit ostatním vlastníkům*“. Je nutné na toto brát ohled i při realizaci zdánlivě banálních úprav a své sousedy o všem včas informovat.

Rozhodně se vyplatí prostudovat si stanovы SVJ případně prohlášení vlastníka, kde dochází často v otázkách rekonstrukcí a úprav v bytech ke specifikacím a konkrétním ustanovením nad rámec těch zákonných, jako například oznamovací povinnost, omezení hlučných a prašných prací, časový rámec pro práce spojený s rekonstrukcí, který nemusí být stejný jako doba vymezená nočním klidem atd. Vyplatí se je jimi řídit a respektovat je.

Dobré rady, jak postupovat při žádosti – na co si dát pozor:

1. Nepodceňte přípravy. Informujte se na to, co je nutné splnit. Kontaktujte technika SBD Sušice, rád Vám poradí.
2. U družstevních bytů si vyžádejte souhlas SBD Sušice. Volnou formou sepište žádost, popište rozsah prací, časový harmonogram zahájení a ukončení. Je vhodné informovat o tom, která firma bude rekonstrukci provádět. Žádost doplňte nákresem plánovaných změn v podobě současného a budoucího stavu.
3. U bytů v SVJ informujte příslušné orgány SVJ (předsedu výboru SVJ), popřípadě u bytových domů, kde je výkonem předsednictví SVJ pověřeno SBD Sušice, informujte o plánované rekonstrukci pracovníky SBD Sušice.
4. Po odsouhlasení informujte standardním způsobem všechny nájemníky domu. Informaci o rekonstrukci zveřejněte na nástěnce domu. Doporučujeme seznámit ostatní nájemníky s časovým rámcem plánované rekonstrukce. Doporučujeme ještě osobně nájemníky obejít a s rekonstrukcí je seznámit.
5. Zajistit likvidaci vzniklého odpadu, zejména stavební sutě. Likvidace v nádobách na odpad určených pro komunální odpad, je nepřipustná.
6. Provádějte průběžnou fotodokumentaci prací, zejména umístění a vedení nové elektroinstalace a vodoinstalace.
7. Zajistit pravidelně úklid společných prostor zasažených činnostmi při rekonstrukci, zejména prach a suť.
8. Neukládat žádný stavební materiál ve společných prostorách, na chodbách nebo volně přístupných částech domu. Kromě ztráty či poškození hrozí i porušení bezpečnostních a požárních předpisů.
9. Po skončení prací, doporučujeme zajistit odborné revize elektro a rozvodů vody případně plynu, byly-li tyto součástí rekonstrukce a pokud byly napojovány na společné rozvody. Přinejmenším budete mít jistotu, že odvedené práce jsou v pořádku a kvalitně odvedené.



Obrázek 1. Ukázka zákresu rekonstrukce přiloženého k žádosti – stav „PŘED a PO“.
Zdroj: www.nejremeslnici.cz