

Komentář k standardům rekonstruovaných obecních bytů a bytových domů:

V rámci rekonstrukcí obecních bytů na sociální byty a rekonstrukcí bytových domů, které v současnosti připravuje Bytový odbor Magistrátu města Brna (dále jen „BO MMB“), vyplynula potřeba sjednotit užité a technické parametry rekonstrukcí obecního fondu formou standardů. Byly proto zpracovány standardy rekonstruovaných obecních bytů pro případy, kdy jsou upravovány pouze jednotlivé bytové jednotky. Dále byly zpracovány standardy rekonstruovaných obecních bytových domů pro kompletní rekonstrukce obecních bytových domů.

Standardy rekonstruovaných bytů byly připomínkovány Odborem sociální péče MMB ve smyslu minimálních požadavků na sociální byty, aby současně vyhovovaly pro projekty Strategického plánu sociálního začleňování.

Předkládané standardy obecních bytů upřesňují standardní provedení a zařízení obecních bytů, které jsou v nevyhovujícím stavu a budou rekonstruovány. Standardy rekonstruovaných obecních bytových domů upřesňují hlavní cíle, rozsah rekonstrukcí a zařízení obecních rekonstruovaných bytových domů. Stavebně technický stav a zařízení musí být odborně posouzeny. V případě, že nejsou vyhovující, je nezbytné provést jejich úpravy (opravy a modernizace) dle těchto standardů. Posouzení a úpravy zajišťuje zástupce vlastníka, který je k tomu pověřený (BO MMB, příp. ÚMČ u bytů svěřených MČ apod.) – v těchto standardech je označen zkratkou „BO“.

Standardy budou využívány k posouzení kvality bytu či domu v otázce potřeby jej rekonstruovat a zároveň jako základní úroveň, která by při rekonstrukci měla být dosažena.

Standardy uvádějí v mnoha případech variantní řešení a vybavení s tím, že respektují odborné posouzení a rozhodnutí správce (tj. pověřeného zástupce vlastníka) v souladu s jeho postupy podle zásady hospodárnosti a současně dle stavu dané bytové jednotky. Standardy jsou určeny i pro poskytnutí projektantům při návrhu rekonstrukce, přitom se očekává, že projektanti výběr variantního řešení se správcem projednají.

Standardy jsou nastaveny dle obvyklých současných trendů standardního řešení a vybavení bytů a bytových domů. Současně respektují obvyklý standard řešení a vybavení bytů, např. bytů dříve pořizovaných a zařazovaných jako byty do I. kategorie (dle v r. 2000 zrušené vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu), tzn. že, pokud je takový byt řádně udržován, v dobrém stavu a přitom nesplňuje v některých parametrech předkládané standardy, není nutné řešení či vybavení bezodkladně podle standardů upravovat.

V standardech je kladen důraz na komplexnost opatření v bytě, zejména pak v domě. Proto se doporučuje stavební úpravy většího rozsahu provádět v rámci rekonstrukce celého domu, jako např. zateplení a výměna oken, modernizace vytápění (přechod z lokálních topidel na ústřední vytápění), dispoziční úpravy s cílem vytvořit základní sociální příslušenství (koupelna, WC) v každém bytě.

Bytový odbor současně postupuje standardy městským částem a Odboru správy majetku MMB, které mají byty svěřeny ve vlastnictví města Brna do správy, dále odborům MMB (OI, OSP), které ve specifických případech stavební úpravy bytů také zajišťují.

Zpracoval:

Bytový odbor MMB dne 10.10.2016