

## PROVÁDĚNÍ STAVEBNÍCH ÚPRAV V BYTĚ

Jakékoliv stavební úpravy nebo podstatné změny, i když je uživatel bytu (nájemce, člen družstva nebo vlastník byt.jednotky) bude provádět na vlastní náklady **musí být** předem projednány a **odsouhlaseny** vlastníkem (spoluvlastníkem) stavby, v našem případě **družstvem**.

Tuto povinnost ukládá všeobecně zák.č.40/1964 Sb. (občanský zákoník a to v § 694), ve stanovách družstva pak čl.45 :

„ Člen nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen - nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.“

V případě „ vlastnických bytů“ řeší tyto úpravy zákon č.72/1994 Sb. ( o vlastnictví bytů) a to v odst. (3) §13 – Práva a povinnosti vlastníků jednotek, kde je mimo jiné uvedeno : „Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek.“

Ohrožením výkonu vlastnického práva je myšleno jakékoliv dotčení společných částí domu ( v tomto případě zejména hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, balkony, komíny, rozvody tepla včetně otop.těles a regulačních armatur, rozvody teplé a studené vody, rozvody kanalizace, plynu a elektřiny, vzduchotechniky a společné televizní antény).

Veškeré stavební úpravy nebo změny jako jsou tedy hlavně přestavby bytových jader, změna dispozice ( vybourání nebo posunutí příček, sloučení místností), výměny oken, zasklení lodžii, vybourání otvorů v nosných částech, změna způsobu vytápění (z centrálního na etážové) atd.**musí být po vydání souhlasu** ( stanoviska) vlastníka (spoluvlastníků) nemovitosti **projednány se stavebním úřadem** a to na základě zák.č.50/1976 Sb.( stavební zákon), kde §54 přímo uvádí :

„ Stavby, jejich změny a udržovací práce na nich lze provádět jen podle **stavebního povolení** nebo na základě **ohlášení stavebnímu úřadu**.“

V §55 je dále uvedeno, které úpravy a změny vyžadující stavební povolení a na které postačí ohlášení :

odst.(1) ..... **stavební povolení** se vyžaduje též u změn dokončujících staveb.

odst.(2) **Ohlášení** postačí u stavebních úprav, kterými se nemění vzhled stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí, nemění se způsob užívání stavby.

odst.(3) **Ohlášení** stavebnímu úřadu vyžadují udržovací práce, jejichž provedení by mohlo ovlivnit stabilitu stavby, požární bezpečnost stavby, její vzhled nebo životní prostředí.

V §14 vyhl.č.132/1998, kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona, jsou uvedeny příklady udržovacích prací, které nevyžadují ohlášení stavebnímu úřadu (zestručněno) :

- a) opravy vnitřních omítek, obkladů stěn podlah a dlažeb, opravy vnitřních instalací, opravy oken a dveří a jejich nátěry, výměna oken, nemění-li se vzhled stavby (stejný typ)
- b) výměny nepodstatných částí konstrukcí stavby
- c) opravy ústředního vytápění a větracího zařízení, budou-li je provádět oprávněné osoby
- d) výměny zařizovacích předmětů (kuch.linky, vany, klosety) a jiného běžného vybavení staveb

Na tyto vyjmenované práce **není tedy nutný ani souhlas** vlastníka (spoluvlastníků) domu, v našem případě družstva.

Při provádění stavebních úprav bez souhlasu vlastníka ( spoluvlastníků) domu (vyjma prací uvedených v §14 vyhl.č.132/98 Sb.) bude postupováno v souladu s platnými právními předpisy, tj.dle občanského zákoníku, zákona o vlastnictví bytů, stavebního zákona a stanov družstva, tzn. že člen družstva může být na základě čl.25 stanov z družstva vyloučen (porušení členských povinností určených zákonem nebo stanovami) a nebo družstvo může jako pronajímatel vypovědět nájem bytu podle § 711 obč.zák. (odst.1,d) – hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu) .

V případě vlastníků může soud na návrh společenství nebo některého z vlastníků nařídit prodej jednotky a to v souladu s § 14 zákona o vlast.bytů (zasahuje-li vlastník do práv ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jejich výkon).

Zároveň se uživatel bytů (stavebník) vystavuje nebezpečí sankce ze strany stavebního úřadu – možnost uložení pokuty až do výše 25.000,-- Kč dle §105 staveb.zákona, přičemž stavební úřad může nařídit odstranění nepovolené úpravy a uvedení do původního stavu.

V Přešticích dne 15.6.2007

Vypracoval : TÚ SBD