
STAVEBNÍ ÚPRAVY V BYTĚ.

Může si nájemce či vlastník bourat v bytě, co chce a kdy chce?

Pokud byt užívá nájemce, pravidlo je jednoduché:

Pokud s tím pronajímatel souhlasí, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu.

Nájemce si tedy musí před zahájením úpravy, přestavby nebo jiné změny bytu vyžádat souhlas pronajímatele. A pokud jej nezíská, takovou změnu provést nesmí.

(Výjimkou je případ, kdy nájemce požaduje úpravu bytu ze zdravotních důvodů: Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud.)

Totéž platí tam, kde je byt družstevní a uživatel družstevníkem: Majitelem bytu je družstvo, a přestože je uživatel členem družstva (a tedy podílníkem s podílem odpovídajícím povětšinou hodnotě bytu), stále se na něj vztahuje výše uvedené omezení.

Jestliže byt užíváme jako jeho majitelé zapsaní na listu vlastnictví my sami, tato omezení odpadají. Otázkou ale zůstávají stavební/hygienické předpisy. A ostatní uživatelé domu.

Ano, byt je sice v našem vlastnictví a se svým majetkem si můžeme nakládat, jak chceme. Musíme přitom ale dbát na to, abychom neohrozili zdraví nebo majetek jiných.

Jestliže je totiž náš byt součástí budovy, změny v jednotlivých bytech mohou ovlivnit stabilitu a celistvost celého objektu.

Před jakýmkoliv bouráním je tedy nutné si uvědomit, že nosná konstrukce není majetkem vlastníka jednotky, ale patří do majetku společenství vlastníků jednotek.

Stanoví to přímo občanský zákoník:

„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“

Zákon tedy stanoví, že o změnách svého majetku má rozhodovat jeho vlastník. A protože vlastníkem nosných zdí je společenství vlastníků jednotek, rozhodovací pravomoc má právě SVJ. Nosné zdi tedy vlastníkově bytu nepatří a nemůže je tedy svévolně ani bourat.

Něco jiného jsou ale stavební úpravy uvnitř bytu, které se netýkají hlavních konstrukcí.

Tyto jsou už výhradním majetkem vlastníka bytové jednotky. A ten si o jejich stavbě, úpravě či bourání rozhoduje sám. A mnohdy k tomu ani není potřeba stavební povolení.

Stavební zákon totiž v § 103 stanoví, že „stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou“. (Významnější zásahy už ale ohlášení nebo povolení vyžadují.)

Ale pozor! Příčky v bytě panelového domu lze bourat pouze řezáním a tyto úpravy již vyžadují ohlášení na stavebním úřadě, který stanoví podmínky provedení.

Jak je to ale se sousedy a ostatními vlastníky bytů v domě?

Občanský zákoník stanoví pro tyto případy následující pravidla:

- Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. (*Centrální ventilace, protikročejová izolace...*)

- Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto. (*Např. neomezí vstup do technické šachty bytového jádra*).

- Jsou-li tyto změny prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

- Při poškození jednotky prováděním prací podle předchozího odstavce, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

Úpravy jednotky, které provádí její vlastník v souladu s ustanovením § 13 odst. 3 ZVB, aniž by jakkoliv zasahoval do vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek (zejména nemění velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu, úpravy nemění cenu služeb placenou ostatními vlastníky jednotek apod.), může provádět, i když po jejich dokončení nebude popis jednotky (počet a velikost jejích pokojů) odpovídat prohlášení vlastníka budovy.

Taková úprava, spočívající jen ve změně vnitřní dispozice jednotky, se totiž nijak ostatních vlastníků jednotek nedotýká, nemá žádný dopad na jejich práva chráněná zákonem a z hlediska významu a účelu prohlášení není tato změna nijak důležitá.“