

## TECHNICKÉ INFORMACE

### Stavební úpravy v bytě – co můžeme a co musíme



Vlastimil Kouřimský  
vedoucí technického úseku  
OSBD Česká Lípa

Skoro každý z nás někdy v životě rekonstruoval svůj byt. Někdo jen mírně a svými silami, někdo radikálně od základů a prostřednictvím stavební firmy. V každém případě musíme pro oba způsoby úprav splnit oznamovací povinnost. Co a komu je nutné oznamovat se pokusíme přiblížit v následujícím článku.

Kde je hranice oznamovací povinnosti aneb co už musím hlásit? Intuitivně chápeme, že asi nebudeme oznamovat výměnu koberce, malování, tapetování, výměnu záchodu, umyvadla či vany. Jde o běžnou údržbu bez změny dispozice a způsobu užívání. Stejně tak výměny vypínačů, zásuvek, zárubní, dveřních křídel. Pokud si nebudete jisti, co už je nutné hlásit, je vždy lepší se zeptat.



Původní stav

Následuje skupina úprav, které se už musí oznamovat, protože se něco, byť ne zásadního, mění. Jde nejčastěji o úpravy koupelen, WC a kuchyní. Sem patří např. vyzdívání umakartových jader, pokládání dlažeb, lina a plovoucích podlah, výměna van za sprchové kouty, odpojování plynu na vaření, změna odsávání či osvětlení. Patří sem i zásahy do nenosných příček, podložené statickým výpočtem. Těchto stavebních úprav je nejvíce a jsou nejčastěji ohlašovanou skupinou.

Poslední kategorií jsou stavební úpravy, zasahující do statiky (bourání nosných

příček, otvorů v nich nebo naopak stavba nových příček) a do změny rozměrů či užívání místností. Tyto úpravy jsou většinou na stavební povolení či ohlášení, takže jsou v pravomoci stavebního úřadu. Zástupce domu (družstvo nebo orgán společenství) se k žádosti pouze vyjadřuje. Nutný rozsah podkladů a počet účastníků určí stavební úřad. K takové úpravě je obvykle potřeba projektová dokumentace a statický výpočet a měla by ji provádět specializovaná firma.

Obecně platí, že všechny práce, vyžadující odbornou způsobilost, musí provádět odborná firma. Jde zejména o zásahy do elektřiky, plynu, ale i topení či odsávání. Vyhrazená zařízení musí mít po skončení prací revizi či protokol o zkoušce. Hlučné práce se nesmí provádět v době, kdy by nadměrně obtěžovaly sousedy. Jde zejména o ranní a večerní hodiny a o práce přes víkend či svátky. Veškerý stavební i jiný materiál by se neměl skladovat před domem či ve společných prostorách. Stavební suť se nesmí házet do kontejneru na komunální odpad, ale musí se průběžně odvázet na určenou skládku či sběrný dvůr. Pokud je nutné odpojit v domě elektřinu, vodu nebo vypouštět topení, je potřeba to provést co nejrychleji a ve vhodnou dobu a vždy dopředu upozornit dotčené sousedy. Pokud porušíte plomby na bytových vodoměrech či musíte odstranit indikátory na radiátorech, je nutné to vždy předem oznámit na správu družstva.



Vizualizace

Komu toto vše musíme hlásit? Zde rozhoduje typ vlastnictví. Pokud jsem nájemník družstevního bytu, musím žádat o souhlas družstvo. To zde vystupuje v roli správce i vlastníka bytu. A nezáleží na tom, jestli je ten byt na samsprávě či už ve společenství vlastníků (SVJ). Pokud jsem vlastníkem bytu, stavební úpravu pouze oznamuji, nežádám o souhlas. V případě samsprávy opět družstvu, které je zde v roli statutárního orgánu a spoluvlastníka. Pokud jsem

vlastníkem bytu v SVJ, mám ohlašovací povinnost ke statutárnímu orgánu. Takže buď k výboru či předsedovi SVJ nebo opět na družstvo, pokud vykonává funkci statutárního orgánu společenství.

Loňská novela občanského zákoníku zpřísnila povinnosti vlastníků v oblasti oznamování úprav bytové jednotky a toto zpřísnění bude postupně zapracováno do nových stanov všech společenství a do stanov družstva. Bude určena lhůta k oznámení úprav i k vyvěšení oznámení a dále povinnost oznámit harmonogram hlučných a prašných prací. Bude nutné předložit např. certifikát o zvukotěsnosti plovoucích podlah, nebude dovoleno zasahovat do nosných příček. Abychom ale nekončili tak výhrzně, připojíme dvě rady na konec. Nic nezkazíte tím, když se vždy před realizací jakékoliv stavební úpravy v bytě zeptáte na



Po rekonstrukci

správě družstva, co dělat a zda a komu to hlásit. A druhá rada je, ptát se včas, předem, a ne až v okamžiku, kdy už máte domluvenou firmu za dveřmi či dokonce už realizujete a někdo ze sousedů si na hluk a nepořádek začal stěžovat. Souhlas či nesouhlas s ohlášenými úpravami jsme obvykle schopni vydat v řádu dní nebo týdne, nelze však spoléhat na to, že ho vystavíme okamžitě v den žádosti. Součástí souhlasu je i formulář pro upozornění na stavební úpravy vůči spolubydlícím, který by se měl vyvěsit v domě. Je ohleduplné a slušné upozornit včas své sousedy na zvýšený hluk a nepořádek po dobu rekonstrukce. Také je slušné, že v době stavebních úprav zvýším frekvenci úklidu společných prostor, a to i mimo své pořadí, případně uhradím firmě v rámci provádění prací denní úklid.