

Dokument: „Směrnice pro stavební úpravy v bytových jednotkách v domě Haškova 5-15“

Jde o přehledný manuál týkající se stavebních úprav v bytech, zaměřený zejména na oznamovací /schvalovací povinnost vůči ostatním vlastníkům

Úvod

Panelový dům Haškova 5-15 je z konce 60. let 20. století. Má 9 nadzemních podlaží, skelet tvoří železobetonová montovaná konstrukce. Každý výrobek, panelový dům nevyjímaje, má svou životnost. Je to vlastnost, která udává dobu předpokládané funkčnosti v letech, a je ovlivněna různými faktory. Faktory, které již neovlivníme – materiály použité při výstavbě, kvalita samotné výstavby, ale i faktory, které ovlivnit lze – údržba, rekonstrukce, ...

Jakékoliv zásahy, zejména zásahy do nosné konstrukce budovy, je nutné pečlivě zvažovat. Nikdo nechce bydlet ve skanzenu, ale neuvážené zásahy mohou vést k trvalému poškození konstrukčních prvků domu a ke zhoršené kvalitě bydlení. Aby se předcházelo možným nedorozuměním a problémům, je nutné jakékoliv plánované opravy a rekonstrukce nejdříve projednat s výborem Společenství vlastníků Haškova 5-15, a to buď v úředních hodinách v kanceláři ve vchodu Haškova 9, popř. prostřednictvím e-mailové adresy svHaskova5-15@seznam.cz.

Vzhledem k tomu, že žádný zákon nevyžaduje uvádět v kupních a darovacích smlouvách výčet toho, co je součástí bytové jednotky a co je společnou částí domu (konstrukční prvky domu ve spoluvlastnictví VŠECH spoluvlastníků domu), uvádíme tyto informace v příloze č. 1 této směrnice. Pro zásah do společných částí domu je nezbytné získat souhlas spoluvlastníků domu v souladu se stanovami Společenství vlastníků Haškova 5-15 a platnými právními předpisy.

Tato směrnice neřeší vyčerpávajícím způsobem postup při všech stavebních činnostech, ale je reakcí na nejčastější dotazy a problémy. Podrobné informace získá každý vlastník bytové jednotky v rámci řešení konkrétního rozsahu plánovaných stavebních úprav.

Projednání rekonstrukce s výborem Společenství vlastníků Haškova 5-15 nenahrazuje povinnosti, které stavebníkovi vyplývají z právních předpisů - stavební ohlášení, stavební povolení, statické posouzení, revize, ...

Bez projednání s výborem Společenství vlastníků Haškova 5-15 a získání potřebných povolení NELZE realizaci plánovaných prací zahájit.

Z pohledu vlastníka plánujícího stavební práce v bytě se může jevit technická příprava jako složitá a zdoluhavá, nicméně zajišťuje ochranu práv ostatních spoluvlastníků domu, tedy v budoucnosti i stávajícího stavebníka. Dodržování této směrnice má být jistotou, že k realizaci různorodých prací nebude docházet živelně, bez předchozího projednání. Průběžně vedené technické informace o stavebních úpravách domu jsou zárukou zvyšování komfortu individuálního bydlení bez negativních vlivů na technický stav domu a vzhled a užívání jeho společných částí, případně sousedících bytových jednotek.

VÝCHOZÍ DOKUMENTY:

- **Zákony/vyhlášky**, zejména:

- ◆ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Kromě jiného obsahuje právní úpravu povolování staveb a jejich změn, užívání a odstraňování staveb, obecné požadavky na výstavbu, ochranu veřejných zájmů.

Definuje pojmy pro účely stavebního zákona, např. pojmy stavba, změna stavby, stavebník, upravuje správní řízení ve věci umístění a povolení staveb, stanoví, kdo je účastníkem řízení podle stavebního zákona, povinnosti vlastníka stavby.

- § 103 a § 104 vymezuje:
činnosti, které buďto nespádají pod žádný režim povolování, nebo pod ohlašovací povinnost či pod režim stavebního řízení

- ◆ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Obsahuje právní úpravu spoluvlastnictví domu s byty a nebytovými prostory a souvisejících právních vztahů, zejména:

- § 1175 hovoří o:
 - * vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt
 - * jakož i užívat společné části,
 - * nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv
 - * ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části
- V § 1183 je mimo jiné uvedeno:
 - * náhradu škody způsobenou prací při údržbě, opravě, úpravě, přístavbě či jiné práci nahradí vlastník jednotky sám ve prospěch společenství vlastníků

- **Stanovy Společenství vlastníků jednotek Haškova 5-15, [*1]**

Článek 11, bod 8 mimo jiné uvádí:

Pokud vlastník bytové jednotky chce realizovat stavební úpravy, jimiž by zasáhl do společných částí domu, MUSÍ MÍT souhlas více než tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek v domě (dle váhy hlasu).

- **Prohlášení vlastníka ve znění dodatku č. 2 ze dne 25. července 2015**, jehož vklad do katastru nemovitostí byl povolen rozhodnutím č. j. V-6496/2001 s právními účinky vkladu dnem 21. srpna 2001.

Prohlášením vlastníka byly, mimo jiné, vymezeny jednotlivé bytové jednotky a jejich součásti a společné části domu. Kopie je uložena v kanceláři Společenství vlastníků Haškova 5-15. [*1]

- **Domovní řád** schválený shromážděním vlastníků - umístěn na nástěnce v přízemí u výtahu [*1]

[*1] k dispozici na WEBu <http://www.lesna-haskova.estranky.cz>,
nebo k nahlédnutí v kanceláři Haškova 9 v úředních hodinách