

Informace k stavebním úpravám v bytech

Informace k drobným opravám v bytech a nebytových prostorách mají klienti většinou upraveny ve stanovách, vnitřních směrnicích nebo nájemních smlouvách. Obecně platí, že o společné části domu a jeho zařízení se stará a zajišťuje Bytové družstvo, Společenství vlastníků nebo soukromý vlastník, v případě podílového spoluvlastnictví všichni spoluvlastníci společně a za tímto účelem vytvářejí fondy oprav. V bytě nebo nebytovém prostoru si pak zajišťuje opravy nájemce sám na své náklady a majitel nebo správce domu pouze vyžaduje technickou zprávu či revizi vyhrazených zařízení k provedeným opravám, kterou je povinen vést v evidenci, z důvodů technických, pojistných, potřebných pro rozúčtování služeb a podobně.

Hranici mezi společnými částmi stanovují výše popsané předpisy, případně prohlášení vlastníka nemovitosti, či společná písemná pravidla o opravách společných částí domu. Řešení - ústní dohoda nevidím v případě sporů jako soudně účinně vymahatelné (závisí pouze na serióznosti konkrétní osoby).

O větší opravách v bytech, stavebních úpravách či rozsáhlých rekonstrukcích je nutná předchozí dohoda vlastníka domu, bytového družstva, společenství vlastníků nebo podílových spoluvlastníků domu s uživatelem bytu, který má zájem úpravy provést.

Je to nutné s následujícími důvody:

1, technických - aby případná rekonstrukce bytu nenarušila statiku nebo funkčnost domu (v případě statického posouzení bytu je nutné vzít v potaz také předchozí stavební úpravy dalších bytů v domě, proto je nezbytné o provedených úpravách bytů v domě předat informaci majiteli nebo správci domu, či společných prostor. Také je potřeba dbát, aby rekonstrukcí bytu nedošlo ke snížení kvality bydlení v bytech ostatních uživatelů

2, ekonomických - případná investice do rekonstrukce může být zhodnocením majetku vlastníka domu, Bytového družstva nebo spoluvlastníků domu. Z toho důvodu je nutná předchozí dohoda o výše uvedené investici, tedy jakým způsobem bude prováděna, uhrazena a případně vyúčtována v případě ukončení užívání bytu nebo prostoru.

K těmto účelům slouží dohoda o stavebních úpravách, která výše popsané skutečnosti písemně upraví a zároveň poslouží zájemci o rekonstrukci při vyřizování například. na stavebním úřadu a podobně.

V Ostravě dne : 23.2.2015 zpracoval: Skýba Jan

Zpracováno pro účely klientů RYTMUS - reality, spol. s r.o. Použití jinde nemusí být vhodné či přesné.