

I rekonstrukce vyžaduje PEČLIVOU PRÁVNÍ PŘÍPRAVU

● **Koupil jsem byt, který budu rekonstruovat. Co potřebuji z právního hlediska zajistit a zvážit před rekonstrukcí tak, abych mohl byt užívat?**

Před začátkem rekonstrukce bytu je potřeba ověřit, zda prováděná rekonstrukce spadá z hlediska obsahu a rozsahu pod pojem „stavební úprava“ nebo „údržba stavby“. Z hlediska dílce stavebního zákona spadá pojem rekonstrukce pod stavební úpravu, stavební zákon totiž pojem rekonstrukce nezná. Stavební úprava je taková změna, která mění dokončenou stavbu, ale zachovává vnější půdorys stavby, zatímco údržba stavby pouze zabezpečuje stávající stav stavby před další degradací a prodlužuje tím její životnost.

Pokud se jedná o byt ve stavu shell & core, tedy ve stavu po dokončení hrubé stavby bez finálních úprav interiéru (bez dokončení podlah, obkladů, dlažby, vnitřních dveří, obložení schodiště, sanitory apod.) s přípravou k instalaci vnitřního vybavení, budou prováděné úpravy s největší pravděpodobností spadat pod pojem stavební úprava, stejně tak jako větší rekonstrukce.

Před zahájením stavebních úprav je potřeba si ujasnit, zda rozsah plánovaných akcí vyžaduje stavební povolení, či pouze ohlášení. Anebo se jedná o případ, kdy dokonce ani stavební povolení a ani ohlášení potřebovat nebudete.

Stavebnímu povolení se nevyhnete v případě, že budete zasahovat do nosných konstrukcí stavby, měnit vzhled budovy a budete potřebovat posouzení vlivů na životní prostředí (tzv. stanovisko EIA) či pokud provedení stavební úpravy může negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby.

Ohlášení stavebnímu úřadu je vyžadováno v případě, že stavební úprava povede ke změně užívání části nebo celého objektu. Zároveň při těchto pracích nesmí dojít k zásahům do nosných konstrukcí, změně vzhledu stavby nebo ke vzniku povinnosti zajistit stanovisko posouzení vlivů na životní prostředí.

O případ, kdy stavební úřad nevyžaduje ani stavební povolení, ani ohlášení, půjde tehdy, když stavební úpravy nebudou zasahovat do nosných konstrukcí budovy a nezmění tak vzhled ani způsob užívání stavby. Díky tomu takové úpravy nevyžadují ani posouzení vlivů na ži-

votní prostředí (EIA) a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby.

Co se týče stanoviska EIA, pro účely rekonstrukce bytu se ho není třeba obávat, dopadne na stavební úpravy většího rozsahu, pro které by bylo potřeba získat stanovisko EIA, si lze představit poměrně těžko. Navíc pokud kupujete byt v novostavbě od developera, je pravděpodobné, že kladné stanovisko EIA bylo požadováno v rámci povolení procesů pro umístění a realizaci celé budovy.

Obecně lze tedy shrnout, že z hlediska posouzení potřeby získání stavebního povolení při standardní rekonstrukci bytu je potřeba posoudit následující: (a) zda budete zasahovat do nosných konstrukcí jednotky (často je takovou úpravou např. posun nosných příček v případě změny dispozic) a (b) zda budou zásahem ovlivněny společné prostory budovy. Dále myslíte na to, že pokud se dům nachází v památkově chráněné oblasti či je jinak památkově chráněn, bude jakákoliv změna vnějších prvků vyžadovat vyjádření či souhlas památkářů (typicky je to případ starší zástavby, pokud budete zamýšlet např. výměnu oken, bude nutné zachovat stávající vzhled oken a dodržet požadavky kladené na výběr materiálů, patrně tedy nebude možné vyměnit stávající špaletová okna za plastová).

Vedle povolení stavebního úřadu by vás mělo zajímat také bytové družstvo (pokud rekonstruuje byt v družstevním vlastnictví) nebo společenství vlastníků (v případě bytu v osobním vlastnictví). Nutné je zohlednit také sousedy, které rekonstrukce zasáhne. U bytů v osobním vlastnictví můžete v určitých případech provádět rekonstrukci i bez povolení společenství vlastníků. Tato povolení budete potřebovat až v případě, že rekonstrukce zasáhne do společných částí domu (např. schodiště, chodby, vodoinstalace, komín, balkon, rozvody tepla apod.). Nezapomeňte však, že i jakýkoliv zásah do fasády (např. typicky instalace předokenních rolet či výměna oken), je zásahem do společných prostor domu. Proces udělení souhlasu s provedením úprav se děje na shromáždění společenství pomocí hlasování. Obvykle stačí souhlas tří čtvrtin vlastníků jednotek. Jiným případem je situace, kdy má být byt zvětšen na úkor společných prostor,

pak je třeba souhlas 100 % vlastníků všech jednotek v domě (jelikož by se všem změnil podíl na společných částech domu, jedná se o velice významnou změnu a občanský zákoník pro takovou změnu vyžaduje souhlas 100 % hlasů vlastníků všech jednotek).

V případě družstevního bytu jste pouze nájemcem bytu, nikoliv vlastníkem, vlastníte pouze družstevní podíl spojený s právem nájmu určitého bytu. Jako nájemce bytu můžete tedy v případě řízení před stavebním úřadem být v pozici stavebníka, bytové družstvo vám však bude muset udělit souhlas s provedením stavebního záměru. Závěrem ještě zmíníme práva sousedů. Obecně byste neměli dělat nic, čím byste nadměrně obtěžovali sousedy či vážně ohrožovali výkon jejich práv. Stručně řečeno, o všem, co budete dělat, byste měli sousedy informovat. I z hlediska udržení dobrých mezilidských vztahů je dobré sousedům říct, kdy bude hluk při stavebních pracích největší.

Pokud jste rekonstrukci prováděli na základě stavebního povolení, čeká vás po dokončení úprav tzv. kolaudace, tedy proces získání povolení k užívání stavebního záměru k účelu užívání. V případě koupě bytu v developerském projektu zajišťuje za standardních podmínek developer kolaudaci domu jako celku a většinou také kolaudaci jednotlivých bytových jednotek. Zaplacení poslední části kupní ceny bývá vázáno právě na vydání kolaudačního souhlasu/kolaudačního rozhodnutí ve vztahu ke konkrétní jednotce. Pokud však kupujete byt ve stavu shell & core a byt dosud nebyl zkolaudován k bydlení (např. v případě kompletní rekonstrukce starých činžovních domů ve špatném stavu, kdy developer celý dům přestaví i z hlediska dispozičního řešení jednotlivých jednotek a prodává pak tyto byty zájemcům právě ve stavu shell & core), zajišťuje si nový vlastník dokončení bytu sám dle vlastních představ, a to včetně kolaudace. Je tedy dobré myslet na tuto povinnost již při realizaci stavebních úprav a shromažďovat od dodavatelů podklady ke kolaudaci tak, aby byla následná komunikace se stavebním úřadem co nejjednodušší (především předepsané revize, zkoušky apod.). Sháňt potřebné dokumenty zpětně může být velmi náročný proces, a to jak časově, tak finančně. Na základě dodaných podkladů a prohlídky pak stavební úřad vydá kolaudační souhlas s užíváním stavby nebo zahájí kolaudační řízení a vyzve k odstranění nedostatků. ■

Mgr. Ing. Pavlína Tejralová,
advokátka
BpV BRAUN PARTNERS