



Okresní stavební bytové družstvo Teplice

Střední ulice 1057/11, 415 01 Teplice, Česká republika

Musíme hlásit všechny stavební úpravy bytu?

Občanský zákoník se úpravám a jiným změnám bytu věnuje v několika dílčích paragrafech, a to v závislosti, zda úpravu dělá pronajímatel (§ 2259, 2260) nebo nájemce (§ 2263) a dále řeší pravidla případné kompenzace při ukončení nájmu. (§ 2293, 2294).

Každou stavební úpravu či změnu je nutno majiteli, OSBD Teplice hlásit a je na družstvu, zda Vám změnu povolí či ne. Co se týče úprav bytu nájemníkem, i nový Občanský zákoník (zák. 89/2012 Sb.), nepovoluje provádění stavebních úprav, přestavbu nebo jiné změny bytu bez souhlasu vlastníka.

Výjimkou, kdy pronajímatel nemůže odepřít souhlas, jsou případy, kdy potřebujete provést změny či stavební úpravy ve vazbě na Váš zdravotní stav (zákon hovoří o zdravotním postižení). Za dané situace by Vám OSBD Teplice vždy vyjde vstříc.

Stavební úprava nebo běžná údržba

Pokud mluvíme o stavebních úpravách, může jít o různě náročné akce. Ne vždy stavební úpravy vyžadují vydání příslušného oprávnění ze strany stavebních úřadů. To je odvislé od charakteru stavební úpravy.

V případě, kdy měníte způsob užívání či zasahujete do nosných konstrukcí, povolení (souhlas), potřebujete vždy. Nájemci se často domnívají, že pokud úprava nevyžaduje povolení ze stavebního úřadu, tak ji není třeba ani oznamovat pronajímateli. Není to však pravda.

Stavební úpravy a změny v bytě je třeba odlišovat od běžné údržby či oprav nahlášených vad bytu, neboť pro ně platí jiná pravidla. Jen pro lepší orientaci můžeme uvést, že za běžnou údržbu se považuje udržování a čištění bytu, prohlídky předmětů a zařízení včetně technologií, malování a tapetování, čištění podlah a obkladů stěn, čištění odpadů, interiérové nátěry dřeva, kovů a dalších materiálů. Náklady na běžnou údržbu bytu se řídí „Závaznými pravidly OSBD Teplice“.

Pokud nájemce provede v bytě změny bez souhlasu pronajímatele, je na základě § 2293 odst. 3 povinen tyto odstranit ledaže pronajímatel sdělí nájemci, že odstranění změn nežadá.

Podle soudní judikatury (např. NS ČR 26 Cdo 2536/2005) se pronajímatel může domáhat odstranění stavebních úprav (jiných podstatných změn) v bytě provedených bez jeho souhlasu (třeba i po uplynutí 30 let) neboť zde nedochází k promlčení, jde o výkon vlastnického práva, které nepodléhá promlčení.

Pro Váš vlastní klid je vždy nejlepší se zeptat na technickém úseku OSBD Teplice, případně vyplnit „žádost o povolení stavebních úprav, která je na našem webu a odeslat na adresu podatelna@osbdtp.cz

Petr Kofer v. r.

Místopředseda představenstva
OSBD Teplice

Ing. Josef Snížek v. r.

Předseda představenstva
OSBD Teplice



Družstva
pomáhají lidem
170 let

Dovolujeme si Vás upozornit, že v místě sídla družstva jsou výrazně omezeny možnosti parkování, proto prosíme, zejména o úředních hodinách, zaparkujte v Josefské ulici a vzdálenost cca 130m dojdete pěšky. Děkujeme.