

Obec Janov nad Nisou

Janov nad Nisou 520, ☎ 488 880 512,

E-mail: byty@janov-n-n.cz

Pravidla pro svépomocné stavební úpravy bytů ve vlastnictví obce Janov nad Nisou

I.

Ke stavebním úpravám pronajatého bytu je třeba písemného souhlasu pronajímatele bytu (§ 2220 a § 2263 Občanského zákona č.89/2012 Sb., v platném znění pozdějších předpisů).

II.

Stavební úpravy zasahující do konstrukce stavby (např. oprava bytového jádra, sklení balkonu, zazdění či bourání dveří, změny vodovodního, plynového, elektrického či jiného vedení apod.) lze provádět pouze dle projektové dokumentace vypracované autorizovanou osobou, dle platného stavebního povolení v režimu zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, a s písemným souhlasem pronajímatele bytu. Souhlas pronajímatele nenahrazuje stavební povolení. Při stavebních úpravách spadajících pod stavební povolení musí být nájemcem zajištěn odborný dozor dle stavebního zákona. Vydání souhlasu pronajímatele je podmíněno zpracováním znaleckého posudku na hodnotu bytu před započítáním jeho úprav. Souhlas pronajímatele s provedením úprav nelze považovat za jeho závazek k jakékoliv úhradě nákladů spojených s provedením úprav bytu.

K žádosti o schválení takových stavebních úprav je nájemce povinen předložit pronajímateli výše uvedenou projektovou dokumentaci vč. položkového rozpočtu a dále výše uvedený znalecký posudek. Náklad na zhotovení projektové dokumentace a vypracování znaleckého posudku bude plně hrazen nájemcem a jeho úhrada vlastníkem bytu (pronajímatelem) je vyloučena.

III.

Pouze udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání a dále stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadující ohlášení stavebnímu úřadu, jako jsou např. opravy vnitřních omítek, obkladů, stěn, podlah a dlažeb, opravy a výměna radiátorů, výměny dveří vnitřních, výměna kuchyňských linek, opravy a výměna klimatizačních prvků (digestoře, ventilátory apod.), musí být nahlášeny a schváleny pronajímatelem.

IV.

Budou-li provedeny stavební úpravy, opravy, či udržovací práce dle těchto pravidel bez předchozího písemného souhlasu majitele, resp. správce k výše uvedeným skutečnostem lze toto chápat jako zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce plynoucí z nájmu a pronajímatel může podat výpověď k nájmu bytu dle § 2291 OZ, tj. bez výpovědní doby.

V.

Vyslovil-li pronajímatel souhlas s provedením změn v bytě, může nájemce žádat po pronajímateli náhradu toho, oč byl případně zhodnocen pronajatý byt provedenými úpravami a to po odpočtu amortizace. V tomto případě může nájemce žádat o náhradu až po skončení nájmu. K této žádosti je nutno dodat znalecký posudek zpracovaný po provedených úpravách pronajatého bytu. Zpracování tohoto posudku je zcela v režii nájemce.

VI.

Jestliže nájemce provedl stavební úpravy, nebo změny bytu bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést byt do původního stavu a to na své náklady v souladu s § 2293 odst. 3 OZ, pokud se strany nedohodnou jinak.

Nájemce dále odstraní stavební úpravy, nebo změny bytu, které provedl se souhlasem pronajímatele, a u nichž si smluvní stran ujednaly, že je nájemce při skončení nájmu uvede do původního stavu (§ 2293 odst. 2 OZ).

VII.

Výše uvedená pravidla byla schválena zastupitelstvem obce Janov nad Nisou usnesením č. 61/2014 dne 10.9.2014.

.....
Mgr. Daniel David
starosta obce

.....
Renata Mádlová
místostarostka obce