

Směrnice individuálních stavebních zásahů do společných částí domu

Úvod

Výňatek z Prohlášení vlastníka budovy

Část III.

Společnými částmi nemovitosti jsou (...) **fasády** (včetně fasádního kontaktního zateplovacího systému), vnější parapety oken, vnější zámečnické konstrukce, zábradlí balkonů, lodžii, teras, opěrných zídek a francouzských oken na fasádě; (...) **okna**; (...) **balkony a lodžie** i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, včetně kompletní skladby tepelné, zvukové a hydroizolace, včetně nášlapné vrstvy, včetně dveří balkonů (lodžii, teras); (...)

Výňatek ze Stanov SVJ

Článek VII., odst. 12

K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství na jednání shromáždění, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství na jednání shromáždění.

Výňatek z nového občanského zákoníku, č. 89/2012 Sb.

§ 1175

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.

Typy stavebních zásahů

Klimatizace s vnější jednotkou

1. Vnější jednotka může být umístěna ve vnitřním prostoru balkonu. Horní hrana jednotky, vedení kabeláže a chladiva nesmí přesahovat horní hranu zábradlí balkonu.
2. U bytů v nejvyšším patře může být vnější jednotka umístěna na střeše domu za okrajovou římsou tak, aby z vnějšího pohledu na bytový dům byla viditelná co nejméně. Do střechy domu ani střešní krytiny nesmí být žádným způsobem zasahováno. Veškeré vedení kabeláže a chladiva musí být vedeno přes okrajovou římsu střechy v ochranné liště v barvě fasády a následně otvorem ve fasádě a zdi do bytové jednotky.
3. Upevnění vnější jednotky musí být ošetřeno proti přenášení vibrací.
4. Veškeré otvory do fasády a zdi musí být vodotěsně utěsněny.

5. Kondenzát z vnější jednotky musí být odveden do zachytné nádoby na balkoně nebo do bytové jednotky.

Vnější žaluzie a rolety na okna

1. Vnější žaluzie a rolety na okna se připouští u všech bytových jednotek.
2. Barva vnějších prvků žaluzií a rolet musí co nejvíce odpovídat barvě okenních rámců bytové jednotky.

Zastřešení balkonu

První návrh na stavební zásah týkající se zastřešení balkonu, který bude schválený na Shromáždění vlastníků, se stane závazným vzorem pro všechny další zájemce. Schválený návrh se stane nedílnou součástí této směrnice.

Odpovědnost za škody

Vlastník jednotky nese plnou odpovědnost za veškeré případné škody nebo následky vzniklé v důsledku jeho stavebního zásahu do společných částí domu.

V Olomouci dne 16. 11. 2017

Předseda SVJ