

Koncepce individuálních stavebních zásahů do společných částí domu

Úvod

Výňatek z Prohlášení vlastníka budovy

Část III.

Společné části domu (budovy) určené pro společné užívání všem vlastníkům všech jednotek v domě, které jsou společné vlastníkům všech jednotek v domě, tvoří základy domu včetně izolací, obvodové a vnitřní nosné zdivo domu, hlavní svislé a vodorovné konstrukce včetně tepelných izolací, střecha (nosná konstrukce, tepelná izolace, krytina), 2 výtahy s příslušenstvím, vnitřní prostory domu, a to 2 vstupy do objektu, 2 vjezdy do garáží, zádveří, chodby, schodišťová ramena, schodišťové podesty, objektová předávací stanice (umístěna v 2. PP domu v místnosti označené v příloženém schématu jako „S (OPS)“), 2 kočárkárny, 2 úklidové komory, dále okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu vyjma vstupních dveří do jednotek, kompletní ležaté a stoupací rozvody teplé a studené vody v domě až k uzávěrům pro byty, stoupací a ležaté rozvody kanalizace, rozvody silnoproudé i slaboproudé elektroinstalace až k elektroměru pro jednotky, společné antény a hromosvod. Společnými částmi domu jsou dále i dva příjezdy ke garážím v podzemních podlažích a veřejné osvětlení před domem napojené na rozvaděč elektro umístěný v domě (budově), přípojky vodovodu, přípojky splaškové kanalizace, dešťová kanalizace, dvě retenční nádrže včetně dvou ponorných čerpadel, kterými je jedna z nádrží osazena, a domovní elektroinstalace, která čerpadla ovládá.

Výňatek ze stanov

Část třetí, Článek VIII.

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.

Část třetí, Hlava II, Díl 4, Oddíl 5, Pododdíl 4, § 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. Bytové jednotky s terasou

- a) Vnější jednotka může být 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.
- b) Vnější jednotka může být umístěna ve vnitřním prostoru terasy. Horní hrana jednotky, vedení kabeláže a chladiva nesmí přesahovat horní hranu okrajové římsy terasy.
- c) Upevnění vnější jednotky musí být ošetřeno proti přenášení vibrací.
- d) Veškeré otvory do fasády a zdi musí být vodotěsně utěsněny.
- e) Kondenzát z vnější jednotky musí být odveden na plochu terasy, do záchytné nádoby na terase nebo do bytové jednotky.
- f) Realizace musí být provedena odbornou firmou.

2. Bytové jednotky s balkonem

- a) Vnější jednotka musí být umístěna ve vnitřním prostoru balkonu. Horní hrana jednotky, vedení kabeláže a chladiva nesmí přesahovat horní hranu zábradlí balkonu.
- b) Upevnění vnější jednotky musí být ošetřeno proti přenášení vibrací.
- c) Veškeré otvory do fasády a zdi musí být vodotěsně utěsněny.
- d) Kondenzát z vnější jednotky musí být odveden do záchytné nádoby na balkoně nebo do bytové jednotky.
- e) Realizace musí být provedena odbornou firmou.

3. Bytové jednotky bez balkonu

Umístění vnější jednotky se nepřipouští.

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 ráků bytové jednotky.

Zastřešení balkonu nebo terasy

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

Zástěna mezi balkony

První návrh na stavební zásah týkající se zástěny mezi balkony, který bude schválený na Shromáždění vlastníků, se stane závazným vzorem pro všechny další zájemce. Schválený návrh se stane nedílnou součástí této koncepce.

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. června 2016

Bc. Petr Sommer
předseda SVJ