

Kroky, které je potřebné učinit při

Výměně balkonů

Nosná část balkonů je společnou částí budovy, a proto by vlastník bytu neměl provádět výměnu balkonu samostatně:

Balkóny chce vyměnit SVJ v celém domě a tato výměna by byla hrazena z dlouhodobé zálohy FO

V případě, že se jedná o prostou výměnu a jsou zachovány rozměry a členění včetně barevného řešení stačí k odsouhlasení dle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění 75 % všech vlastníků jednotek v budově.

Citace zákona 72/1994 Sb. v platném znění:

Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.

Prostou výměnu, či opravu balkonu může provádět firma, která má k této činnosti oprávnění. V případě, že „SVJ“ chce požádat o státní dotaci, musí mít dodavatelská firma doklad o zavedení a certifikaci podle ČSN EN ISO 9001 nebo EN ISO 9001 nebo 9002

Postup:

Svolání schůze společenství vlastníků jednotek, vypracování prezenční listiny s jmény jednotlivých vlastníků, s podíly k jejich bytovým jednotkám a především zajistit jejich podpisy na prezenční listině.

K vypracování prezenční listiny doporučujeme použít aktuální výpis z katastru nemovitostí.

Schůze je usnášeníschopná, jestliže je přítomna nadpoloviční většina vlastníků (počítá se dle podílů).

K odsouhlasení prosté výměny nebo generální opravy balkonů je třeba 75 % všech vlastníků jednotek (tj. při společném jmění - manžel a manželka, jednotliví podíloví spoluvlastníci.)

Schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek může odsouhlasit výměnu balkonů výše uvedenými % a i financování této akce z dlouhodobé zálohy fondu oprav, protože se jedná o společné části budovy.

Ze schůze je nutno pořídit zápis, ve kterém budou přesně uvedeny podíly (v %) pro odsouhlasení samotné akce i způsobu jejího financování.

V případě, že by se vlastník bytu, který nesouhlasí s výměnou balkonů obrátil na soud, bylo by společenství (statutární orgán) chráněn.

Dle § 57 zákona č. 50/1976 platného do 31.12.2006 stačí prostou výměnu nebo generální opravu balkonů ohlásit stavebnímu úřadu.

Záleží však na stavebním úřadu, co bude od příslušného „SVJ“ vyžadovat. V některých případech se můžete setkat s tím, že stavební úřad bude vyžadovat stavební povolení.

V případě čerpání dotace povinnost (do 1.7.2006 muselo být stavební povolení) od 1.7.2006 stačí ohlášení stavebnímu úřadu.

Záměna stávajících balkónů za lodžie

Odsouhlasení 100% vlastníků (tj. při společném jmění - manžel a manželka, jednotliví podíloví spoluvlastníci.) dle výpisu z KN

Podání žádosti o stavební povolení dle §58 zákona 50/1976 a násl. a § 15,16,17,18 Vyhl. 132/1998 Sb ve znění Vyhl. 492/2002 Sb. (platnost do 31.12.2006

Proč?

čl.5

K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, a o změně stavby (§54 a násl. zákona 50/1976 Sb) je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena.

V případě čerpání dotace ČMZRZB je povinnost doložit pravomocné stavební povolení.

rozpor mezi čl 3 §11 zákona 72/94 Sb a § 58 čl.2 zákona 50/1976 Sb

v zákoně 72/94 Sb má jednotka jeden hlas (ve výši spoluvlastnického podílu)

v §58 čl. 2 v žádosti o stavební povolení musí stavebník prokázat , že je vlastníkem (např. oba manželé, jednotliví podíloví spoluvlastníci) Všichni vlastníci jsou účastníci řízení

!!!!!!!!!!!!

Při rozhodování se musíme řídit nejpřísnějším předpisem - BOHUŽEL