

Kroky, které je potřebné učinit při

Výměně oken

Okna vyměňuje vlastník bytu na své náklady:

V případě, že se jedná o prostou výměnu a jsou zachovány rozměry a členění včetně barevného řešení, postačí ohlášení výměny stavebnímu úřadu (§ 57 zákona 50/1976 platnost zákona do 31.12.2006) a Vyhlášky 132/1998 Sb § 9 oddíl druhý, ve znění vyhlášky 492/2002 Sb.

Doporučujeme ohlášení přesto, že § 14 Vyhlášky 132/1998 výměnu oken považuje jako udržovací práce, které nevyžadují ohlášení, nezmění – li se jimi vzhled.

Okna dřevěná mají jiný vzhled než okna plastová

V případě ohlášení má SVJ jistotu, že bude dodržen stávající vzhled budovy a v budově nebudou např. různě členěná okna , různá barevnost ráků oken a v neposlední řadě i připravenost na budoucí zateplení – rozhoduje širě rámu atd.

Okna chce vyměnit SVJ v celém domě a tato výměna bude hrazena z dlouhodobé zálohy FO

V případě, že se jedná o prostou výměnu a jsou zachovány rozměry a členění oken včetně barevného řešení, stačí ohlášení stavebnímu úřadu.

K odsouhlasení výměny oken, která by byla hrazena z dlouhodobé zálohy FO je však zapotřebí souhlasu všech vlastníků v budově, (tj. při společném jmění - manžel a manželka, jednotliví podíloví spoluvlastníci).

Proč se toto vyžaduje :

Schůze společenství může odsouhlasit výměnu oken ve společných částech budovy. V případě bytových jednotek se však o společné části budovy nejedná, proto je třeba souhlasu všech vlastníků v budově. Finanční prostředky na účtu dlouhodobé zálohy smí být totiž použity pouze na údržbu společných částí budovy.

Je nutné pořídit zápis a prezenční listinu s podíly jednotlivých bytů a především s podpisy všech vlastníků (t.j. v případě, že je bytová jednotka ve společném jmění manželů, tak podpisy obou manželů, u podílového spoluvlastnictví - t.j. např. byt vlastní matka a dcera, tak opět podpisy spoluvlastníků).

Podpisy všech vlastníků si společenství vlastníků - statutární orgán- zčásti zabezpečuje bezproblémový průběh akce.

Pokud by souhlas s výměnou oken nepodepsali všichni vlastníci a statutární orgán by i přesto akci zahájil, vystavuje se nebezpečí, že může být ze strany vlastníka, který s výměnou oken nesouhlasil podána soudní žaloba.

Ohlášení výměny oken stavebnímu úřadu § 57 zákona 50/1976 platnost zákona do 31.12.2006)

V případě požadavku na čerpání dotace z ČMRZB, je povinnost (od 1.7.2006 musí být) ohlášení