

Zateplení obvodových stěn včetně zhotovení nové fasády

Co je potřeba vědět :

Zateplení včetně fasády je společnou částí budovy protože i obvodové zdi jsou ve smyslu zákona 72/1994 Sb. považovány za společnou část budovy (§ 2, písm g). .

Financování :

Z prostředků, které skládají vlastníci bytových a nebytových jednotek (spoluvlastníci společných částí budovy) za účet společenství vlastníků jednotek za účelem zajištění nákladů spojených se správou, údržbou a opravami společných částí budovy.

V případě spojení různých udržovacích prací, oprav a modernizací je při splnění určitých podmínek možno využít financování prostřednictvím úvěru s pomocí státu. Více se dozvíte v pojednání o Programu Panel.

Schvalování :

Záměr zateplení obvodových stěn domu včetně zhotovení nové fasády je nezbytné projednat a schválit na shromáždění vlastníků jednotek.

Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy 7a) a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je potřebný **souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek**. Spoluvlastníci jednotky (např. manželé) mají ze zákona postavení vlastníka jednotky (jeden hlas).

Pozn. Ustanovení zvláštních právních předpisů nejsou však tímto ustanovením zákona o vlastnictví bytů dotčena. Znamená to, že jednotlivé předpisy nejsou sladěny a za určitých okolností by z hlediska Stavebního zákona byl nutný souhlas všech účastníků řízení. (Více v bodě o vztahu ke stavebnímu úřadu)

Aby se předešlo sporům do budoucna, je třeba z jednání shromáždění vlastníků jednotek vždy pořádit **zápis o průběhu a výsledku hlasování s podpisy všech přítomných**. Může nastat situace, kdy některý z vlastníků jednotek, který s opravou či modernizací nesouhlasí, požádá soud, aby ve věci rozhodl. Výbor společenství vlastníků jako statutární orgán pak bude muset soudu doložit, že všechny úkony proběhly v souladu se zákonem.

Výběr dodavatele

Je věcí výboru společenství, jaký postup zvolí. Obecně lze doporučit poptání nejméně třech firem k porovnání nabídek. Srovnávat je třeba nejen finanční nabídku, ale i návrh technického provedení, neboť nejlevnější nemusí znamenat nejvýhodnější. Pokud není některý z členů výboru či vlastníků jednotek dostatečně fundovaným odborníkem na danou problematiku, je vhodné takovou osobu najmout, zejména na vypracování poptávky s přesným popisem požadavků, které má dílo splňovat. Součástí by měl být tzv. výkaz výměr. Vhodné je vyžádat si reference a přesvědčit se o kvalitách dodavatele na již realizovaných dílech.

Uzavření smlouvy o dílo

Je třeba se zaměřit na dostatečný popis díla, časový harmonogram prací, způsob a čas úhrady, záruky, jejich uplatnění, sankce za neplnění dojednaných podmínek. Opět lze doporučit svěřit vypracování také smlouvy odborníkovi, pokud jím společenství nedisponuje. Firmy většinou

nabízejí vlastní verzi smluv o dílo, zpravidla na slušné úrovni, nicméně odborná kontrola obsahu textu a souladu s příslušnými předpisy je i v tomto případě na místě.

Průběh provádění díla

Nejprve probíhá předání staveniště. Doporučujeme pořídit fotodokumentaci předmětu opravy a okolí, aby po ukončení díla nevznikaly spory, zda dodavatel díla něco poškodil či nikoli (schody, zábradlí, chodník, okolní terénní úpravy, apod.) Zde je třeba nastavit správný způsob kontroly dodavatele, obvykle prostřednictvím stavebního deníku, průběžných kontrol a kontrolních dnů. Opět je vhodné, aby kontrolní činnost prováděla osoba odborně fundovaná. Tatáž osoba by pak měla provést přejímku díla s určením vad a nedodělků a dohodnout termíny odstranění závad.

Jaké jsou povinnosti ve vztahu ke stavebnímu úřadu

V tomto případě je třeba provést ohlášení stavebnímu úřadu, a to dle § 57 zákona 50/1976 Sb a násl. zák. 50/76 Sb. Ohlášenou drobnou stavbu, stavební úpravu a udržovací práce může stavebník provést jen na základě písemného sdělení stavebního úřadu, že proti jejich provedení nemá námitek. Pokud toto sdělení nebude stavebníkovi oznámeno do 30 dnů ode dne ohlášení anebo stavební úřad v téže lhůtě nestanoví, že ohlášená drobná stavba, stavební úprava či udržovací práce podléhá stavebnímu povolení, může ji stavebník provést.

Může se však stát, že stavební úřad vyhodnotí ohlášené udržovací práce tak, že se jedná o změnu tepelně technických vlastností budovy a bude trvat na podání žádosti o stavební povolení. Zde nastává situace, na níž upozorňuje výše v části pojednávající o schvalování na shromáždění vlastníků. I když podle zákona o vlastnictví bytů postačuje ke schválení provedení zateplení domu tříčtvrtinová většina vlastníků, stavebnímu úřadu to stačit nebude. Zákon o vlastnictví bytů věc řeší zejména z pohledu financování ze společných prostředků. Přijatá novela, která měla řešit stav, kdy se některý z vlastníků odmítal účastnit rozhodování a záměrně tak omezoval ostatní vlastníky. K provázání příslušných ustanovení na stavební zákon však nedošlo a tudíž stavební úřad nemůže ty, kteří s opravou či modernizací společných částí budovy nesouhlasí, vyloučit jako účastníky stavebního řízení. **Proto je vhodné se před spuštěním akce připravit na horší variantu a mít zajištěn stoprocentní souhlas vlastníků bytových jednotek.**

Závěrem

Tento návod je stručným průvodcem danou problematikou. Podrobnosti s Vámi v případě Vašeho zájmu rádi projednáme, poradíme – [viz zde odkaz na kontakty](#).

Poznámka: V textech je uváděn :

Zákon 50/1976 Sb ve znění zákona

Zákon 72/1994Sb ve znění Zák.

Vyhláška 132/1998 Sb ve znění vyhlášky 492/2002 Sb

Zákony a vyhlášky najdete na našich stránkách /informace/ předpisy, zákony, vyhlášky/