

Kroky, které je třeba učinit při

Opravě jednoplášťové střechy (ve většině případů na panelových domech) s klasickým uspořádáním, tj.

- nosná konstrukce střechy,
- spádová vrstva,
- parotěsná zábrana,
- tepelná izolace,
- vodotěsná izolace.

Oprava střechy, která spočívá ve výměně nebo přidání vodotěsné izolace

V tomto případě se jedná o udržovací práce dle § 14 Vyhlášky 486/2000 Sb , které nevyžadují ohlášení stavebnímu úřadu. V případě, že se bude jednat o objekt, který se nachází v tzv. památkové zóně, je třeba stavebnímu úřadu vždy dát ohlášení a dále pak postupovat dle pokynů stavebního úřadu.

Oprava střechy, která spočívá v dodání další tepelné izolace a vodotěsné izolace, vyžaduje ohlášení stavebnímu úřadu a opět se musí postupovat dle pokynů stavebního úřadu.

V některých případech může stavební úřad vyžadovat stavební povolení.

Zhotovení dvouplášťové střechy

Dvouplášťové střechy jsou charakterizovány dvěma plášti, které jsou odděleny zpravidla větranou vzduchovou mezerou.

Zhotovením dvouplášťové střechy se rozumí zhotovení dalšího (horního) pláště na střeše jednoplášťové (ve většině případů na panelových domech)

Klasické uspořádání:

spodní plášť:

- nosná konstrukce střechy,
- parotěsná zábrana,
- tepelná izolace
- vzduchová větratelná mezera

horní plášť:

- nosná konstrukce horního pláště ve sklonu,
- vodotěsná izolace

Při zhotovení dvouplášťové střechy je nutné stavební povolení.

K odsouhlasení v obou výše uvedených případech je zapotřebí dle zákona č. 72/1994 v platném znění 75 % všech vlastníků (tj. při společném jmění – manžel a manželka, jednotliví podíloví spoluvlastníci), protože se jedná o společné části budovy.

V případě, že stavební úřad bude vyžadovat souhlas všech vlastníků, je třeba postupovat dle požadavků stavebního úřadu.

Vždy je nutné svolat schůzi, na kterou je nutno připravit prezenční listinu s jmény jednotlivých vlastníků nebo spoluvlastníků, uvést podíly u jednotlivých jednotek (doporučujeme prezenční listinu vypracovat dle platného výpisu z katastru nemovitostí) a nechat tuto prezenční listinu podepsat.

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

O hlasování ohledně opravy , případně rekonstrukce a způsobu financování (např.z dlouhodobé zálohy fondu oprav, formou půjčky, částečně z dlouhodobé zálohy fondu oprav - částečně formou půjčky) je třeba v zápisu uvést souhlas vlastníků, tj. jakým počtem hlasů (podílů, vyčíslit i v %) byl odhlasován způsob financování.

Pokud bude nutno zvýšit dlouhodobou zálohu do fondu oprav, je třeba na to vlastníky na schůzi upozornit !