

Zápis z jednání výboru SVJ Rolavská 1219-1220, Nejdek ze dne 28.7.2019

Jednání zahájeno v 18.00h předsedkyní p. Lickovou
Přítomní: p. Licková, Šedivá, Krůtová

Jednání bylo opět těžkou diskuzí!

1.) Na předchozím jednání paní Krůtová předložila dopis, který zaslala na stavební úřad Města Nejdek, kde se dožaduje odpovědi, zda může být provedena oprava domu. Tvrdí, že jde o změnu stavby. Navrhovala počkat na vyjádření stavebního úřadu a do té doby nepokračovat v jednání se stavební firmou, ani s bankou.

p. Licková přečetla odpověď Stavebního úřadu města v Nejdku:

*Z přiloženého prohlášení vlastníka k budově o vymezení jednotek je zřejmé, že lodžie jsou uvedeny ve skladbě jednotlivých jednotek - bytů. V případě vymezení lodžie se tedy jedná o prostor lodžie s příslušnou podlahovou plochou náležející k příslušnému bytu. V prohlášení vlastníka je dále na straně 38 dole, části V, Společné části budovy (společné pro všechny jednotky v budově) uvedeno v odrážce stavební konstrukce: „základy, hlavní obvodové a nosné svislé a vodorovné konstrukce a zdivo (včetně lodžií otevřených do venkovního prostředí), střecha, schodiště,...“ Z uvedeného textu vyplývá, že všechny hlavní obvodové a nosné svislé a vodorovné konstrukce v lodžii (a to ať už uzavřené či otevřené lodžie) jsou společné. Lodžiové zábradlí (z drátoskla) není jako stavební konstrukce vymezeno ve společných částech budovy. Dle našeho názoru nespadá do nosných konstrukcí ani do hlavních obvodových konstrukcí. Z toho důvodu, přestože lodžiové zábradlí není přímo uvedeno jako součást či vybavení jednotek, je třeba je považovat za konstrukci příslušející k bytu, v jehož skladbě je lodžie uvedena. Stavební úřad nebude vstupovat do hry v tom smyslu, jaké řešení je vhodnější. To je Vaše interní věc. Je to otázka technického řešení a financí. To nám nepřísluší hodnotit. Vaším úkolem je zajistit opravu balkonů a je zřejmé, že existují i jiné varianty jak postupovat. **Samozřejmě jednotliví vlastníci nemohou se zábradlím zacházet dle vlastního užívání, neboť bude docházet ke změně vzhledu.***

Existují jasně formulovaná pravidla pro tuto situaci ve stavebním zákoně:

- 1. Změna vzhledu stavby ve vztahu ke stavebním prvkům jako jsou např. okna (jejich členění), sklon a tvar střechy, provedení zábradlí atd. vyžaduje 100% souhlas vlastníků*
- 2. Nemáte-li 100% souhlas všech vlastníků, můžete provádět ve vztahu ke stavebnímu zákonu pouze takové činnosti, které nemění vzhled stavby a provádět pouze výměnu stávajících prvků kus za kus a ve stávajícím vzhledu (netýká se barvy těchto prvků nebo omítky, tu můžete volit libovolně – nemá vazbu na stavební zákon).*

P. Licková požádala p. Krůtovou, aby uvedla návrh, které opravy by SVJ mělo udělat.

P. Krůtová navrhuje - opravit fasádu, opravit pouze rozbité podlahy balkonů, ostatní balkony neopravovat, natřít parapety a zábradlí balkonů (nevyměňovat, není to zapotřebí).

P. Licková jednala s dodavatelem rekonstrukce, který navrhoval toto řešení:

Pokud nebudete mít 100% souhlas s realizací opravy resp. výměny lodžiových zábradlí, je technicky možné a proveditelné realizovat tedy jen udržovací práce na obvodovém plášti a vodorovných konstrukcích tak, abyste zamezili další degradaci stávajícího kontaktního zateplení a zatékání do vodorovných konstrukcí.

Znamená to tedy provedení všech původně zamýšlených prací vyjma zábradlí, tzn. že zábradlí jako takové zůstane touto stavbou naprosto nedotčeno.

Jen bych chtěl při této příležitosti připomenout, že předpokládaná životnost zábradlí s ohledem na jeho stav zřejmě nebude odpovídat životnosti provedených oprav, jinými slovy, budete muset v rámci nějaké další etapy v budoucnu provést opravu nebo případně výměnu zábradlí.

P. Licková navrhuje, aby si každý majitel balkonu rozvážil, zda bude chtít opravit stávající stav balkonu. Pokud s opravou nebude výslovně souhlasit, balkon opravený nebude, pokud by ale v budoucnu špatný stav balkonu obtěžoval zatékáním do sousedního bytu, bude muset majitel provést opravy na vlastní náklady. Dále upozorňuje na korozi stávajícího zábradlí a možnost komplikací až nemožnost opravit zábradlí.

2.) Platnost všech návrhů úvěru od bank skončila.

p. Licková požádala o prodloužení platnosti nabídky od RAIFFEISEN Banky, kterou výbor SVJ vyhodnotil jako nejvýhodnější. Bude potřeba také 100% souhlas vlastníků s úvěrem.

Dne 11.8.2019 v 18.00h bude svolána Plenární schůze všech vlastníků SVJ 1219-1220, kde se opět bude projednávat – oprava fasády, oprava balkónů

Jednání bylo ukončeno: ve 18:50h

Zápis zapsala: Šedivá Lenka